

D.L. 231 DEL 10/07/2012: Modifiche e integrazioni alla L.R. n.1/2008 e ulteriori disposizioni in materia di alberghi.

Relazione illustrativa al ddl "Modifiche e integrazioni alla 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 e ulteriori disposizioni in materia di alberghi."

La "ratio" su cui si fonda il Disegno di Legge (ddl) di modifica ed integrazione della l.r.1/2008 è descrivibile secondo due profili tra di loro integrati:

1. Il primo è relativo alle considerazioni sugli effetti prodotti dall'entrata in vigore della legge che hanno consentito di fare emergere alcune problematiche che ne hanno rallentato l'applicazione e in parte vanificato gli obiettivi che il legislatore aveva affidato alla norma.

Elemento concettuale di fondo – uno dei fondamenti della ratio del ddl – è che la salvaguardia e valorizzazione degli alberghi dipenda oltre che da norme a tutela della destinazione d'uso degli immobili (i contenitori) anche da misure che considerino l'impresa alberghiera che opera all'interno degli immobili (i contenuti).

Da qui l'esigenza d'estendere il concetto d'albergo a quello di struttura alberghiera da intendersi come l'imprescindibile insieme del contenitore e del contenuto: l'immobile e l'impresa che vi opera.

Si tratta pertanto di modificare ed integrare la legge per quegli aspetti che servono a dare agli operatori più certezze e nel contempo creino i presupposti affinché al vincolo possano essere affiancate misure utili a determinare le condizioni per la tutela e lo sviluppo dell'impresa.

2. Il secondo è relativo al fatto che il ddl debba essere inquadrato nel contesto di un sistema di azioni di politica socio-economica che affronta in modo complesso il turismo con l'obiettivo che esso possa diventare per la Liguria un'economia adulta e non residuale, capace di produrre reddito, neo impresa e occupazione e allo stesso tempo di promuovere con forza l'intero sistema economico e sociale della Liguria.

Obiettivo che si declina sviluppando "incoming" e offerta turistica qualificata "all season".

Questo significa:

- abbandonare il consumismo, la moda, il trend che ha uniformato e reso indifferente l'offerta turistica ligure con effetti spesso dirompenti per il suo più alto valore: l'ambiente e il territorio;
- orientarsi su mercati-clienti che scelgono una destinazione su basi valoriali di unicità, di conoscenza, di gusto e di ricerca;
- implementare un prodotto Liguria unico e "glocale", accessibile a tutti e per tutti, facendo diventare protagonisti dell'offerta turistica ligure lo stile di vita, la sua cultura materiale e immateriale, il suo territorio, con tutti i suoi valori, e la bellezza del suo ambiente, abbandonando definitivamente le logiche della costruzione fine a se stessa di seconde case, del consumo del territorio e della costa, e degli interventi di "virtuale" sviluppo turistico che in realtà celano solo un'arida e inutile speculazione.

Parafrasando si potrebbe dire più cultura, più territorio, più ambiente uguale più turismo, più sviluppo, più reddito e più occupazione per la Liguria.

E' in questo contesto strategico generale che si deve collocare la revisione della l.r.1/08 come uno (e non l'unico) degli strumenti finalizzati al raggiungimento di un preciso obiettivo: salvaguardare l'offerta turistico ricettiva alberghiera e sostenerne lo sviluppo e il miglioramento qualitativo.

Il ddl si compone di due parti:

Titolo I: modifica e integra la legge regionale 1/2008;

Titolo II: introduce alcune norme di carattere transitorio che operano dall'entrata in vigore della presente legge.

Gli interventi riguardano:

A. Salvaguardia degli immobili contenenti strutture turistico - ricettive alberghiere:

Per superare eventuali eccezioni interpretative sulla tipologia degli immobili assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ad albergo è stato introdotto un elenco puntuale delle strutture soggette a vincolo a partire dalla data del 28 feb. 2008 e cioè:

- strutture classificate albergo ai sensi della relativa normativa;
- strutture già classificate albergo la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto d'interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso ;
- strutture in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio;

Tale vincolo è immodificabile fatto salvo che si dimostri che non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenerne la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate da almeno una delle seguenti cause:

- a) oggettiva impossibilità di adeguare complessivamente l'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici od urbanistico-edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (accessi, vie di fuga, scale antincendio, ecc..) e di abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera con esclusione comunque:
 - dei centri storici;
 - degli ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale;
 - degli ambiti urbani compresi entro 150 metri dalla costa.

Per semplificare l'attività amministrativa dei Comuni, sono escluse dal vincolo quelle strutture nate negli anni 60/70 (le cosiddette "pensioni") che poco hanno a che vedere con l'offerta alberghiera vera e propria (si tratta di fatto dell'uso ricettivo di alcuni piani di un immobile frammezzati ad altri piani ad uso civile abitazione) e che dalla ricognizione delle varianti adottate dai Comuni e approvate dalla Regione è emerso siano la maggior parte delle fattispecie per le quali si siano riscontrate condizioni per lo svincolo, e cioè: le sole strutture classificate 1 o 2 stelle con capacità ricettiva, al 1° gennaio 2012, non superiore a 25 posti letto e aventi un utilizzo promiscuo della funzione ricettiva con quella residenziale (ingresso e parti comuni dell'immobile in comune tra albergo e appartamenti ad uso residenziale). E' esclusa dalla promiscuità il caso di unità abitative ad uso del titolare della struttura ricettiva stessa.

Il non assoggettamento al vincolo di tali immobili non comporta, tuttavia, la cessazione dell'utilizzo ad albergo della parte dell'immobile attualmente destinato a tale attività ma solo il venir meno di un vincolo che non appare giustificato da un punto di vista economico.

B. Semplificazione delle procedure:

I Comuni, entro un anno dall'entrata in vigore della norma, avrebbero dovuto adottare una variante che presupponeva un'approfondita analisi dello stato della ricettività alberghiera comunale al fine d'individuare norme tecnico urbanistiche idonee alla soddisfazione delle esigenze riscontrate con riferimento ai singoli alberghi esistenti. Questo adempimento si è rivelato difficoltoso in ordine a varie motivazioni di carattere tecnico, economico, politico. Infatti nell'arco del primo anno poche Amministrazioni hanno adempiuto, altre vi hanno adempiuto successivamente e a tutt'oggi molte risultano ancora inadempienti. Le varianti

approvate dalla Regione ad oggi sono circa 40, alcune delle quali riguardano Comuni dell'entroterra.

Questa situazione ha generato un notevole disagio ai proprietari e ai gestori delle strutture ricettive ubicati nei Comuni che non hanno adottato la variante in quanto, a fronte del vincolo apposto dalla legge, si sono trovati in una situazione d'indeterminatezza del destino delle proprie imprese. Notevoli problemi si sono presentati inoltre nella programmazione degli investimenti finalizzati alla riqualificazione delle strutture tenuto conto che le banche hanno rideterminato, fortemente al ribasso, le valutazioni fondiari degli immobili posti a garanzia, incidendo non poco sulla capacità di finanziamento delle imprese stesse.

Le modifiche e le integrazioni alla l.r. 1/2008 riguardano l'impostazione procedurale della norma al fine di ovviare a quanto sopra evidenziato prevedendo che:

- Per i Comuni l'obbligo di effettuare un censimento e di adottare – entro 2 mesi dall'entrata in vigore del ddl - un elenco degli alberghi vincolati ai sensi di legge. Un adempimento tecnico amministrativo decisamente più snello che non comporta attività di programmazione e pianificazione facendo venire meno le difficoltà sopra rappresentate.
- Per i proprietari, a seguito del censimento e della definizione dell'elenco degli alberghi vincolati, la possibilità, qualora ritengano ricorrere le condizioni affinché lo svincolo possa essere concesso, di attivare singolarmente o in forma associata una procedura nei confronti del Comune. Il Comune entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza si pronuncia in merito allo svincolo sulla base della verifica tecnica della sussistenza delle cause sopra indicate. Lo svincolo può richiedere o meno l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico comunale in relazione alla coerenza della destinazione urbanistica della zona ove è ubicato l'immobile rispetto a quella richiesta dal proponente. Infatti ove la destinazione d'uso che si 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 o nell'ambito contiguo ovvero, in caso di compresenza di diverse discipline, quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie.

Qualora non ricorrano le condizioni per l'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia della zona o dell'ambito contiguo il Comune indice la Conferenza di Servizi a norma della vigente legislazione urbanistica regionale per l'approvazione contestuale del progetto edilizio e della relativa variante urbanistica; procedimento che deve concludersi entro sei mesi.

Le motivazioni per poter assentire il riconoscimento dello svincolo vengono – come specificato precedentemente – meglio circoscritte e definite. Va notato come l'applicazione della legge ad oggi abbia dimostrato che una corretta valutazione delle istanze – ulteriormente rafforzata dalle modifiche apportate con il ddl - abbia prodotto una limitata quantità di svincoli solo per casi oggettivi di documentata impossibilità al mantenimento dell'esercizio dell'attività alberghiera.

E' stato previsto, infine, un emendamento che inibisce ai proprietari d'avviare la procedura di richiesta di svincolo allorquando gli immobili siano oggetto di contratti di locazione o d'affitto d'impresa, salvo l'eventuale assenso formale del gestore. In questo modo una volta di più si presta attenzione a preservare il patrimonio ricettivo e a salvaguardare le imprese ivi operanti.

C. Sviluppo e miglioramento qualitativo dell'offerta ricettiva:

Si è riscontrato che nella legge vigente non emergono, in modo evidente, le opportunità di sviluppo e miglioramento a favore degli alberghi vincolati. In effetti la norma, relativamente a questo aspetto, appare vaga e indeterminata talché non sempre ha prodotto situazioni virtuose sulla base delle quali, a fronte dell'apposizione del vincolo, si siano create le condizioni per riqualificare e migliorare, laddove possibile, l'offerta ricettiva.

Nel ddl, solo per gli immobili soggetti a vincolo, oltre agli altri strumenti già esistenti, sono previsti due ulteriori strumenti con le seguenti finalità:

- a. Per gli immobili "chiusi" prima del 28 feb.2007 affinché sia possibile trasformarli da immobili già esistenti e ad oggi chiusi e in stato, più o meno evidente, di degrado in nuovi e moderni alberghi. Per questi immobili è prevista la possibilità di una parziale trasformazione d'uso, in funzioni non turistico ricettive, del 30% del volume geometrico originario, incrementabile fino ad un massimo del 50% - a fronte di una specifica richiesta del richiedente inerente la sostenibilità economica dell'intervento - solo al ricorrere di tutte le seguenti condizioni poste in una convezione vincolante ed obbligatoria ai fini del rilascio del titolo edilizio:
 - reinvestimento di tutti i proventi solo per la realizzazione della nuova struttura ricettiva;
 - realizzazione di una nuova struttura non promiscua, con almeno 50 posti letto, classificata albergo almeno 3 stelle;
 - vincolo di destinazione d'uso ad albergo sulla parte ricettiva per almeno 20 anni.La mancanza anche di una sola delle suddette condizioni non consente l'uso dello strumento.
- b. Per gli immobili, contenenti imprese in attività, che ad oggi necessitano di evidenti interventi di riqualificazione, non finanziabili con i proventi della gestione alberghiera, affinché non perdano definitivamente redditività uscendo fuori dal mercato e avviando un percorso di chiusura con richiesta di svincolo ma siano oggetto d'interventi di riqualificazione in una nuova e moderna struttura alberghiera. Essendo lo scopo della misura favorire il recupero alberghiero d'immobili che si sono degradati nel tempo e non assecondare spinte speculative che lascino decadere immobili oggi in buono o ottimo stato, si prevede – nel ddl - l'adozione di una misura ad *effetto esclusivamente transitorio*, nel senso che solo nei primi 2 anni dalla data di entrata in vigore del ddl i Comuni potranno, se del caso, assentire una parziale trasformazione – a residenziale e/o a ricettivo tipo RTA - della destinazione d'uso, entro la percentuale massima del 40% del volume geometrico originario, solo al ricorrere di tutte le seguenti condizioni:
 - Necessità oggettiva di significativi ed evidenti interventi edilizi di riqualificazione dell'immobile al fine della sua competitività rispetto alla domanda turistica (che significa che strutture che non hanno necessità d'interventi significativi ed evidenti sono esclusi dalla misura!).
 - Dimostrazione, presentando specifica documentazione tecnica ed economico-finanziaria, che gli indispensabili interventi di riqualificazione non siano finanziabili con i proventi della gestione alberghiera.
 - Reinvestimento di tutti i proventi solo per la realizzazione della nuova struttura ricettiva.
 - Realizzazione di una nuova struttura non promiscua, con almeno 50 posti letto, classificata albergo almeno 3 stelle.
 - Vincolo di destinazione d'uso ad albergo sulla parte ricettiva per almeno 20 anni.La mancanza anche di una sola delle suddette condizioni non consente l'uso dello strumento. Decorso due anni dall'entrata in vigore del ddl lo strumento cessa definitivamente la sua esistenza e non è più utilizzabile.

Nel complesso le questioni affrontate con gli emendamenti e le integrazioni alla legge, consentono di contemperare l'esigenza del mantenimento del patrimonio ricettivo alberghiero impedendone la dismissione. Tale obiettivo si persegue con:

- la semplificazione e la certezza delle procedure amministrative;
- il recupero al sistema della ricettività alberghiera d'immobili chiusi da anni;
- la possibilità di effettuare investimenti in riqualificazione delle strutture alberghiere, grazie a misure incentivanti, condizione questa imprescindibile per la riqualificazione e l'adeguamento dell'offerta ricettiva e la conseguente prosecuzione nel tempo dell'attività d'impresa.

Modifiche e integrazioni alla 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) e ulteriori disposizioni in materia di alberghi.

Titolo I
(Modifiche e integrazioni alla l.r. 1/2008)

Articolo 1

(Modifica dell'articolo 1 della 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).

1. Il comma 1 dell'articolo 1 della l.r. 1/2008 è sostituito dal seguente:

"1. La presente legge si propone la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi attraverso lo sviluppo e il mantenimento dell'attività 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"

Articolo 2

(Modifiche all'articolo 2 della l.r. 1/2008)

1. Nella rubrica dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 dopo la parola "alberghi" sono aggiunte le seguenti: "- norme di salvaguardia".

2. Il comma 1 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è 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 relativa normativa;
- 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'articolo 2 della l.r. 1/2008 è inserito il seguente:

"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 1 o 2 stelle, con capacità ricettiva non superiore a 25 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."

4. Dopo il comma 1 bis dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è inserito il seguente:

"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, delle relative aree asservite e di pertinenza".

5. Il comma 2 dell'articolo 2 della l.r. 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 e alla non sostenibilità economica della stessa, basata su almeno una delle seguenti cause ed accompagnata dalla specificazione della destinazione d'uso che si intende insediare:

- c) oggettiva impossibilità di adeguare complessivamente l'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici od urbanistico-edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (accessi, vie di fuga, scale antincendio, ecc.) e di abbattimento delle barriere architettoniche;
- d) collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e di quelli compresi entro 150 metri dalla costa."

6. Dopo il comma 2 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è inserito il seguente:

"2 bis. Il Comune entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza si pronuncia in merito allo 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 si 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 o nell'ambito contiguo e, in caso di compresenza di diverse discipline, quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie. Qualora non ricorrano le condizioni per l'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia della zona o dell'ambito contiguo il Comune indice la Conferenza di Servizi a norma della vigente legislazione urbanistica regionale per l'approvazione contestuale del progetto edilizio e della relativa variante urbanistica. Il procedimento di conferenza si conclude entro sei mesi dalla presentazione del progetto."

7. Il comma 3 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è 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 a pubblicarlo sul proprio sito Internet;
b) comunicare alla Regione e alla Provincia l'avvenuto svincolo e l'elenco aggiornato."

8. Il comma 4 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è 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, previa acquisizione del formale assenso da parte del gestore dell'albergo.”.

9. Il comma 5 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è soppresso.

10. Al comma 6 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 le parole “comma 5” sono sostituite dalle seguenti: “comma 2 bis”.

11. Il comma 7 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è sostituito dal seguente:

“7. La quota di maggiorazione del costo di costruzione prevista dal comma 6 è destinata alla Regione che la assegna ai Comuni, sulla base dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale per interventi di riqualificazione dell'offerta turistica locale.”.

12. Al comma 8 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 le parole “di cui al comma 4” sono sostituite dalla seguente: “svincolate”.

13. Il comma 9 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è 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'impegna, tramite convenzione con il Comune, a realizzare una nuova struttura ricettiva classificata albergo 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;
- d) l'assoggettamento della nuova struttura alberghiera ad un vincolo di destinazione d'uso ad albergo per un minimo di venti anni.”.

14. Il comma 10 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è soppresso.

15. Il comma 11 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è 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 alla verifica della adeguatezza della disciplina urbanistica relativa alle strutture ricettive di tipo albergo, confermandone i contenuti o modificandoli in relazione alle sopravvenute esigenze del settore. ”.

16. Il comma 12 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è soppresso.

17. Il comma 13 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è soppresso.

18. Il comma 14 dell'articolo 2 della l.r. 1/2008 è soppresso.

Articolo 3

(Inserimento dell'articolo 2 bis della l.r. 1/2008)

1. Dopo l'articolo 2 è 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 al comma 1 dell'articolo 2, possono assentire:
 - a) ampliamenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e/o di nuova realizzazione secondo le procedure e nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 12 della l.r. 5 aprile 2012 n. 10 (Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico);
 - b) gli interventi di cui all'articolo 8 bis.
2. I Comuni possono consentire una parziale trasformazione della destinazione d'uso degli immobili sedi di strutture ricettive e delle relative aree asservite e di pertinenza la cui attività sia cessata prima del 28 febbraio 2007 e che necessitino, al fine di riacquisire la competitività rispetto al mercato della domanda turistica, di 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% del volume geometrico, come definito dall'articolo 70 della l.r. 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia), incrementabile, su proposta motivata del richiedente, inerente gli aspetti di sostenibilità economica, fino ad un massimo del 50% del volume geometrico.
3. L'applicazione delle misure di cui al comma 2 è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione tra la proprietà 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 unità abitative residenziali e i costi da sostenere per tali trasformazioni – per la riqualificazione della parte di immobile destinata ad albergo che dovrà avere una capacità ricettiva non inferiore a 50 posti letto e la classificazione al livello minimo di 3 stelle;
 - b) l'impegno della proprietà al mantenimento del vincolo di destinazione d'uso ad albergo per la restante parte dell'immobile per un minimo di 20 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. Per assentire gli interventi di cui al comma 2 si applicano le disposizioni di cui al comma 2 bis dell'articolo 2."

Articolo 4

(Modifiche all'articolo 4 della l.r. 1/2008)

1. Il comma 2 dell'articolo 4 della l.r. 1/2008 è 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 modalità previste nell'articolo 2, comma 2."

2. Al comma 3 dell'articolo 4 della l.r. 1/2008 dopo le parole "comma 2" sono aggiunte le seguenti: ", con effetto di automatica approvazione anche della variante al vigente strumento urbanistico comunale."
3. Il comma 4 dell'articolo 4 è soppresso.

Articolo 5

(Suppressione dell'articolo 5 della l.r. 1/2008)

1. L'articolo 5 della l.r. 1/2008 è soppresso.

Articolo 6

(Modifiche all'articolo 8 della l.r. 1/2008)

1. Il comma 1 dell'articolo 8 della l.r. 1/2008 è sostituito dal seguente:

"1. Le disposizioni di cui all'articolo 2 non si applicano nei confronti degli immobili degli alberghi esistenti, nonché degli immobili già classificati albergo, la cui attività sia cessata prima del 28 febbraio 2008, 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. Il comma 2 dell'articolo 8 della l.r. 1/2008 è soppresso.
3. Al comma 3 dell'articolo 8 della l.r. 1/2008 le parole: "commi 8 e 9" sono sostituite dalle seguenti "comma 8".

Titolo II

(Ulteriori disposizioni in materia di alberghi)

Articolo 7

(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 in attività classificate albergo e delle relative aree asservite e di pertinenza, assoggettati al vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 1 dell'articolo 2 e che necessitino, al fine di riacquisire la competitività 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% del volume geometrico come definito dall'articolo 70 della l.r. 16/2008 e s.m. 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 due anni a far data dall'approvazione della delibera della Giunta regionale con la quale è 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. Per assentire tali interventi si applicano le disposizioni di cui al comma 2 bis dell'articolo 2 della l.r. 1/2008.
3. L'applicazione delle misure di cui al comma 1 è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione tra la proprietà 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 unità

abitative residenziali e i costi da sostenere per tali trasformazioni – per la riqualificazione della parte di immobile destinata ad albergo che dovrà avere una capacità ricettiva non inferiore a 50 posti letto e la classificazione al livello minimo di 3 stelle;

- b) l'impegno della proprietà al mantenimento, per un minimo di 20 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.

Articolo 8

(Norme transitorie e di prima applicazione della Legge di modifica).

1. Il Comune entro due mesi dall'entrata in vigore della presente legge effettua il censimento di cui al comma 1 ter dell'articolo 2 approvando l'elenco degli immobili, e delle relative aree asservite e di pertinenza, assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ad albergo.
2. Il Comune, a seguito dell'approvazione dell'elenco di cui al comma 1 provvede a pubblicarlo sul proprio sito Internet e a trasmetterlo alla Regione e alla Provincia.

Articolo 9

(Norma di salvaguardia)

1. Restano soggette alle disposizioni previgenti:
 - a) le varianti urbanistiche adottate e già trasmesse alla Regione prima dell'entrata in vigore della presente legge;
 - b) le varianti urbanistiche adottate e trasmesse alla Regione entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.