



CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI GENOVA

Riunione della Giunta Camerale di lunedì 13 gennaio 2025 - Ore 15.04

Presenti	Assenti		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Luigi ATTANASIO	- Presidente
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sig. Alessandro CAVO	- Vicepresidente Vicario
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott.ssa Paola NOLI	- Vicepresidente
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Paolo CORSIGLIA	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Stefano MESSINA	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Giovanni MONDINI(*)	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Felice NEGRI	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sig. Massimiliano SPIGNO	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Massimiliano TUMIATI	- Presidente Revisori dei Conti
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Gian Alberto MANGIANTE	- Revisore dei Conti
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dott. Riccardo SCARPULLA	- Revisore dei Conti
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dott. Maurizio CAVIGLIA	- Segretario Generale

(*) Il sig. Mondini entra alle ore 15.22 dopo la trattazione della delibera n. 2.

Assistono il Segretario Generale il Dirigente Vicario, Dott. Marco Razeto, e la sig.ra Angela Modestini.
Partecipa alla riunione il consigliere ing. Filippo Delle Piane, in qualità di Presidente della Consulta per le infrastrutture e l'urbanistica .

N. 10 del 13 gennaio 2025

OGGETTO: Gestione futura immobile Via San Lorenzo 15/1

Il PRESIDENTE riferisce:

Come si ricorderà, Camera di Commercio Riviera di Liguria ha inviato delega formale alla nostra Camera di Commercio di espletare le procedure di evidenza pubblica finalizzate alla gestione o locazione dell'immobile in oggetto, di cui la Scrivente e la Camera di Commercio Riviera di Liguria sono comproprietarie, al fine di poter ottenere un proficuo utilizzo.

L'Arch. Luca ROCCO CASARETO DAL VERME è stato incaricato di redigere una perizia asseverata, nonché di effettuare le relative verifiche presso gli uffici competenti. L'Architetto ha asseverato la fattibilità del progetto tramite la perizia allegata.

LA GIUNTA CAMERALE

Udita l'esposizione del RELATORE;

Vista la legge 29 dicembre 1993, n. 580 "Riordinamento delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura";

Visto il D.P.R. 2 novembre 2005 n. 254 "Regolamento per la disciplina della gestione patrimoniale e finanziaria delle Camere di Commercio";

Unanime,

d e l i b e r a

di avviare le procedure finalizzate a effettuare la manifestazione di interesse volta a individuare l'Operatore economico che gestirà l'immobile.

Allegato

Il Presidente

f.to Sig. Luigi Attanasio

Il Segretario Generale
f.to Dott. Maurizio Caviglia



Per copia conforme ad uso amministrativo
IL DIRIGENTE VICARIO
Dott. Marco RAZETO

ARCHITETTO LUCA ROCCO CASARETO DAL VERME

SALITA S.CATERINA, 5/5 - 16123 - G E N O V A

Tel. 010 5701323 - Fax. 010 5848467 - Cell. 3358183514

Cod. Fisc. RCC LCU 59M28 D969 H P. IVA 02554180105

E-mail: aplrcdv @ gmail.com

PERIZIA ASSEVERATA E REDAZIONE TECNICA RELATIVA ALLE VERIFICHE PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI UTILI ALLA PUBBLICAZIONE DEL BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA SAN LORENZO CIV. 15, INT. 1

Il sottoscritto Architetto Luca Rocco Casareto dal Verme, con studio professionale in Genova, Salita Santa Caterina 5/5, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1559, Codice Fiscale RCC LCU 59M28 D969 H, in relazione all'incarico affidato dalla Camera di Commercio di Genova, con RDO 4629479 del 23/09/2024, relaziona quanto segue, relativamente all'immobile sito in Genova, Via San Lorenzo 15/1, di proprietà delle due Camere Liguri.

Ho visitato l'immobile in data 04/07/2024 e ho preso visione dei documenti fornitimi, consistenti in visura catastale e atto di provenienza.

In data 10/12/2024 ho verificato la fattibilità con gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Genova.

L'immobile, come mi è stato riferito, è stato utilizzato come sede di Union Camere della Liguria fino a pochi anni fa: oggi non viene utilizzato.

Le condizioni di manutenzione sono generalmente buone, si riscontrano fenomeni, isolati, di infiltrazione provenienti o da esterno o dai piani superiori, di lieve entità e all'apparenza facilmente risolvibili.

L'immobile è accatastato al N.C.E.U. di Genova alla Sez. GeA, F.84, mapp. 135, Sub. 52, ZC 1A, Cat. A/10 Cl. 4, Cons. 10 vani, Rendita € 3.124,56.

Rispetto al vigente PUC è sito in zona AC-CS, Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano in cui le funzioni principali ammesse sono: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Non risultano vincoli architettonici puntuali sull'immobile.

L'unità immobiliare è sita al primo piano di un palazzo signorile dotato di bella scala comune: di notevole prestigio i vani che affacciano su Piazza San Lorenzo con vista della facciata della Cattedrale, mentre altri vani sono disposti, e ben disimpegnati da ampio corridoio fino ad affacciarsi su Via Canneto il Lungo e Piazzetta dell'Amico.

L'attuale composizione planimetrica evidenzia due parti contigue ma distinte: i vani prospicienti la piazza della Cattedrale sono ampi, luminosi e ricchi di particolari architettonici decorativi mentre quelli distribuiti dall'ampio corridoio sono costituiti da n. 4 ampi vani affacciati sul distacco interno o su via Canneto il Lungo e Piazzetta dell'Amico, tre servizi igienici e un ripostiglio.

Atteso che l'unità immobiliare potrebbe essere riutilizzata sia come ufficio che come abitazione, con pratica di cambio di destinazione d'uso di tipo semplice (CILA) senza corresponsione di oneri, l'indagine è stata svolta onde verificarne problematiche e fattibilità per una destinazione di tipo ricettivo.

La L.R. 6 febbraio 2024 N.1, "Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e di locazioni brevi", disciplina l'offerta turistica ricettiva e, in particolare, all'art. 19, identifica le strutture ricettive extralberghiere come segue:

- a) gli ostelli;
- b) i rifugi alpini ed escursionistici;
- c) gli affittacamere;
- d) i bed & breakfast;
- e) le case e appartamenti per vacanze;
- f) le case per ferie;
- g) gli agriturismo;
- h) gli ittiturismo.

Ritenendo opportuno concentrare l'attenzione sui punti c) e d) sopraelencati si riporta quanto definito dalla stessa L.R. 1/24:

Articolo 22

(Affittacamere)

1. Sono affittacamere le strutture ricettive che offrono ospitalità in non più di sei unità abitative delle tipologie di cui all'articolo 5, comma 3, lettere a) e d), ubicate in una o due unità immobiliari di civile abitazione poste in uno stesso stabile o in stabili situati a una distanza inferiore a 150 metri di percorso pedonale.
2. L'utilizzo delle unità abitative di cui al comma 1 secondo le modalità previste dalla presente legge non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.
3. Nelle strutture di cui al comma 1 è consentita la presenza di unità abitative delle tipologie di cui all'articolo 5, comma 3, lettera e), nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'esercizio con esclusione dei posti letto aggiuntivi.

Articolo 23

(Bed & breakfast)

1. Sono bed & breakfast le strutture ricettive che offrono ospitalità e il servizio di prima colazione in non più di quattro unità abitative delle tipologie di cui all'articolo 5, comma 3, lettere a) e d), ubicate in un'unità immobiliare di civile abitazione da parte del titolare che deve dimorare stabilmente nella stessa durante i periodi in cui ospita i turisti.
2. Nei bed & breakfast è presente una camera a uso esclusivo del titolare della struttura ricettiva.
3. I titolari dei bed & breakfast garantiscono la presenza nella propria unità immobiliare nelle fasce orarie serali e mattutine secondo quanto disposto dalle disposizioni attuative.

4. L'utilizzo delle unità immobiliari di cui al comma 1 secondo le modalità previste dalla presente legge non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

Il distinguo tra le due categorie è importante perché presuppone, per l'utilizzo del bed & breakfast, la presenza di almeno una camera ad uso del titolare e quindi la sua residenza nella struttura, mentre per la tipologia dell'affittacamere detto obbligo non sussiste.

Si ritiene quindi raccomandabile perseguire l'uso di affittacamere, prospettando quindi un'ipotesi di bando per la conduzione di detto esercizio senza obbligo o necessità di residenza.

Dal punto di vista autorizzativo questo comporterebbe, innanzitutto, una pratica di cambio di destinazione d'uso da uffici a residenza.

A tal proposito, essendo stato l'uso dell'immobile di tipo direzionale e quindi non assimilabile all'uso di ufficio privato, come meglio definito dall'Art. 12 delle Norme Generali del vigente PUC Comunale, la pratica dovrebbe essere classificata come SCIA per ristrutturazione (non onerosa). Ma considerando che, come da atto di provenienza dell'11.10.1985, l'immobile in allora acquisito dalle Camere di Commercio Liguri aveva destinazione abitativa ed era classificato al N.C.E.U. come A/3, è lecito ritenere che la pratica di cambio di destinazione d'uso ad uso abitativo possa avvenire come semplice CILA per restauro e risanamento conservativo, non onerosa.

La pratica edilizia ipotizzabile potrebbe essere impostata con la finalità di evidenziare n. 5 stanze con bagno e una zona di soggiorno comune con annessa zona ristoro, atteso che per l'esercizio di affittacamere non è necessario provvedere ad inserire la possibilità di preparazione pasti di qualsiasi genere.

Si tratterebbe quindi di eseguire delle esigue modifiche planimetriche volte all'identificazione di altri due servizi igienici.

Ferma restando la necessità di un miglior controllo planimetrico a seguito di rilievo puntuale dell'immobile, utilizzando il solo documento catastale è facile ipotizzare che la struttura ricettiva potrebbe facilmente essere configurata da quattro camere doppie e una singola, tutte con bagno privato, accessibile ai disabili, e una zona comune di soggiorno affacciata verso Piazza San Lorenzo e dotata di zona ristoro per l'eventuale preparazione di colazioni e/o bevande calde.

Le dimensioni dei corridoi, il rapporto delle finestre rispetto ai vani sono tali da soddisfare le condizioni igienico sanitarie richieste per un'abitabilità di tipo residenziale.

La parte impiantistica andrebbe adeguata alle vigenti normative, verificando, tra le altre cose, la messa a terra, l'impianto rilevazioni fumi e la certificabilità di quanto in essere.

Quindi, dal punto di vista edilizio l'immobile è facilmente modificabile per l'uso di residenza e si presta ad essere utilizzato come struttura extra alberghiera senza evidenza di problemi ostanti e pertanto lo scrivente ne

ASSEVERA

la fattibilità.

A seguito dell'ottenimento della destinazione residenziale e della messa in opera delle modifiche generali sopracitate per l'utilizzo dell'attività ricettiva di affittacamere la pratica autorizzativa per iniziare un'attività ricettiva consiste nella presentazione di una SCIA da parte di soggetto titolato (professionalmente deve avere una partita IVA ed essere iscritta alla Camera di Commercio) presso i competenti uffici regionali (Ufficio Territoriale di Genova, via Maggio 3), comprensiva di:

- l'istanza di classificazione (in bollo)
- il modello di classificazione
- la dichiarazione delle caratteristiche di qualità
- copia atto costitutivo (se società)
- rilievo planimetrico in scala 1:100 quotato (misure lineari utili al calcolo delle superfici) della struttura ricettiva, comprensivo delle altezze, nel quale siano indicate le specifiche utilizzazioni e destinazioni di superfici, vani, locali e servizi, delle dotazioni igienico-sanitarie e delle attrezzature, con chiara identificazione delle camere, evidenziate con numero
- documentazione fotografica debitamente localizzata nel rilievo planimetrico
- copia contratto disponibilità locali (affitto, proprietà o altro)
- copia del bozzetto dell'insegna da esporre all'esterno della struttura ricettiva

- copia del documento di identità
- far pervenire la documentazione agli uffici territoriali sotto riportati tramite una delle seguenti modalità: posta elettronica certificata (pec), posta elettronica o raccomandata a/r

A titolo di esempio si allegano alla presente, con files separati, il modello di richiesta di classificazione e i modelli cl e q che vengono richiesti per l'apertura delle attività.

In conseguenza di quanto sopra esposto ritengo che sussistano due ipotesi di azione:

1. la proprietà offre sul mercato la locazione dell'immobile nelle condizioni in cui si trova al fine di identificare un soggetto che si assuma la responsabilità dell'operazione comprensiva delle trasformazioni edilizie iniziali e del cambio di destinazione d'uso;
2. la proprietà si fa carico di eseguire le modifiche edilizie e il rinnovo dei locali per offrire sul mercato la gestione totale della struttura (manutenzione e ricerca/gestione clienti).

La prima ipotesi prefigura nessun investimento iniziale, minor controllo di quanto viene eseguito e una contrattualità meno redditizia perché vincolata all'ammortamento della spesa iniziale del contraente.

La seconda ipotesi comporta un investimento economico iniziale, teoricamente estendibile all'acquisto degli arredi e dei complementi di arredo necessari all'attività prefigurata, ma sicuramente più redditizia anche nel breve termine.

I prezzi attuali di strutture analoghe in Genova, infatti, potrebbero proiettare un ammortamento della spesa iniziale sostenuta nel giro di tre anni, soprattutto in considerazione della posizione e del prestigio dell'immobile di Vs. possesso.

In ultimo ridurrebbe il bando alla ricerca di soggetto titolato per la sola gestione dell'attività.

A disposizione per ogni chiarimento si porgono cordiali saluti.

Genova, 16 dicembre 2024

A circular professional stamp of the "Ordine degli Architetti di Genova" (Order of Architects of Genoa). The stamp contains the text "Architetto LUCA ROCCO CASARETO DAL VERME" and the number "n. 554". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Architetto Luca Rocco Casareto dal Verme