

SOLARO SUD srl
Corso Palestro nc 9, Torino

DEFINIZIONE VALORI DI COMMERCIO DELL'IMMOBILE ADIBITO AD ALBERGO
DENOMINATO "NYALA HOTEL" SITO IN SANREMO , STRADA SOLARO 134, ALLA
DATA DEL 25/01/2018

In data 25/01/2018, la Società Solaro Sud SRL, mi richiedeva la definizione dei più probabili valori commerciali dell'immobile di proprietà adibito ad albergo denominato "NYALA HOTEL".

Nella stessa data eseguivo il sopralluogo necessario a visionare i beni in stima e raccoglievo gli elementi necessari per redarre la seguente relazione.

L'oggetto della presente relazione sono i beni costituiti da un immobile destinato ad albergo denominato "Nyala Hotel" sito al numero civico 134 della via Solaro del Comune di Sanremo.

Per accedere a tale luogo è necessario, partendo dal centro della città, percorrere per circa un chilometro il corso Imperatrice e quindi per circa 800 metri la strada Solaro ; mentre il corso Imperatrice si sviluppa in modo parallelo al mare, la strada Solaro diparte da questo e corre verso monte inerpicandosi, dolcemente, lungo le prime colline immediatamente alle spalle della città. L'albergo sorge in posizione dominante, gode di ottima vista sul golfo e ha ottimo soleggiamento; è di aspetto architettonico piacevole, si adatta all'andamento stratigrafico del versante e quindi non costituisce eccessiva emergenza nel paesaggio che lo circonda. La zona è servita dai mezzi pubblici e facilmente raggiungibile con autovettura; pedonalmente , seppur a distanza dal sottostante centro di quartiere, è possibile, con breve percorso, raggiungere il





litorale e quindi le aree per la balneazione.

Dal punto di vista dell'insediamento urbanistico la zona è connotata da edificazioni sufficientemente rade ed a carattere preminentemente residenziale con edifici di pregio e ampie aree a verde per cui , commercialmente , può assumere buoni standard di valutazione economica con conseguente interesse abitativo residenziale che investe anche il settore della seconda casa , delle residenze turistiche alberghiere e dei veri e propri alberghi.

Infine si intende fare notare, e ciò non costituisce decremento alla valutazione appena detta, che quanto in stima è una porzione pari a circa 2/3 dell'intero complesso alberghiero denominato Nyala Hotel composto da tre edifici indipendenti tra di loro ma accessibili dall'ospite senza uscire dal complesso.

La parte del complesso alberghiero oggetto della presente relazione è il vero e proprio Nyala Hotel per cui non verranno trattati in tale relazione gli altri due fabbricati denominati "Fabbricato Piscina" e "Fabbricato Fontana"..

DEFINIZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto e ciò limitatamente alla parte di immobile oggetto di stima e di proprietà della richiedente Solaro Sud srl, è accatastato al catasto fabbricati del comune censuario di Sanremo al F°36 mappale 2644 sub 1, classe D02, rendita € 42.419,06 , così come da scheda catastale in allegato .

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITA' EDILIZIA

In data 27/10/80 con protocollo S/818, il comune di Sanremo rilasciava Concessione Edilizia a titolo oneroso ad eseguire i lavori legati al piano di lottizzazione denominato "Nereidi" per fabbricati ad uso turistico ricettivo, (albergo residenziale) ; il relativo piano di lottizzazione era stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°132 del 19/12/1980.

A tale Concessione seguiva una variante con protocollo T/666 rilasciata dal comune





di Sanremo in data 08/02/82 ed una ulteriore con protocollo Z/537 rilasciata in data 30/07/84 .

A seguito della completa edificazione, il Comune di Sanremo in data 18/03/85 rilasciava alla Solaro Sud srl Abitabilità per “casa albergo” ai sensi della vigente legge regionale .

Stato urbanistico del sito : in oggi nel comune di Sanremo vige il regime di salvaguardia in quanto è stato adottato recentemente il nuovo PUC e quindi si ha la contemporaneità dei due strumenti urbanistici, il vecchio PRG scaduto ma operante ed il nuovo PUC adottato non ancora approvato.

Secondo il vecchio PRG il terreno su cui insiste l’immobile è definito “zona BC3” di completamento e quindi di riorganizzazione del tessuto edilizio con completamento delle aree libere.

Anche secondo il nuovo PUC la zona è definita BC3 ed è anch’essa di completamento nel senso sopra detto .

SVINCOLO ALBERGHIERO, CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO

Con determina dirigenziale n° 108 del 28/01/2014, il Comune di Sanremo ha espresso l’assenso allo svincolo della destinazione d’uso alberghiero, e quindi al possibile insediamento della destinazione d’uso residenziale.

La presente relazione quindi deve necessariamente tenere conto di tale Atto come possibile futura proiezione urbanistica dell’immobile.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO NEL SUO COMPLESSO E DELLE SUE PRINCIPALI FINITURE

Come detto innanzi il bene oggetto di stima è costituito dal fabbricato principale del complesso alberghiero che sorge in strada Solaro e che è denominato “ Nyala Hotel”. L’Hotel fa parte di un complesso alberghiero articolato che prevede la vera e propria parte alberghiera per l’ospitalità , l’area parcheggi, i percorsi pedonali esterni e , a valle l’area piscina che si raggiunge a mezzo di un tunnel interrato che diparte dal



piano interrato dell'albergo.

La parte in esamina si sviluppa :

- in un piano interrato dove trovano posto una sala riunioni , ambienti di servizio, magazzini e locali legati agli impianti ; da questo piano diparte il tunnel che attraversa la strada Solaro, (che in tale punto corre a valle del complesso) e che permette di accedere alla zona piscina,
- in un piano definito “pilotis” interrato su due lati e parzialmente su di un terzo, in cui trovano posto la cucina, tre sale ristorante, un giardino di inverno, un bar, la stireria e locali di servizio,
- in un piano terreno rispetto alla strada Solaro dove è stata ricavata una ampia zona reception e n° 11 unità abitative destinate alla ospitalità alberghiera oltre a locali per l'amministrazione e gli uffici ,
- in un piano primo dove sono ricavate n° 13 unità abitative destinate alla ospitalità alberghiera e un ampio bar ricavato sulla terrazza a mezzo di struttura in anodizzato,
- in un piano secondo dove sono ricavate n° 12 unità abitative destinate alla ospitalità alberghiera ed un locale servizio.

La copertura del fabbricato è a lastrico solare in gran parte utilizzabile dall'ospite come zona prendi sole e si raggiunge sia a mezzo del corpo scale che dell'ascensore. Complessivamente quindi vi sono 36 unità abitative destinate alla ospitalità alberghiera, due ristoranti, un giardino di inverno , due bar ed una ampia zona solarium in copertura .

Le finiture si possono definire di buona qualità, con ricchezza di particolari e di buon tenore architettonico. Le unità abitative destinate alla ospitalità alberghiera sono arredate in modo sobrio e sono piacevoli a vedersi ; la dotazione dei servizi in camera è completa e comprende, oltre ai normali impianti, la climatizzazione e l'impianto televisivo a parabola con ricezione di canali nazionali ed esteri.

Tutte le unità abitative sono dotate di ampio terrazzo da cui si può godere della vista



sul golfo.

Complessivamente l'Hotel è di buon livello ed è pienamente conforme a quanto necessita per la definizione delle stelle che identificano la tipologia della Casa; lo stato manutentivo è ottimale e tutto l'immobile, sia nelle sue parti interne che nelle sue parti esterne, si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

DEFINIZIONE QUANTITATIVA DEL BENE

Si riporta a seguito la definizione quantitativa del bene con la precisazione che le superfici si intendono al lordo delle murature perimetrali e divisorie e che, a seguito, verranno differenziate le superfici destinate all'ospitalità alberghiera da quelle destinate ai servizi propri dell'attività e ciò per differenza nei criteri di stima.

Schematicamente ed arrotondando i valori per semplicità di lettura, si ha :

– PIANO INTERRATO

sala riunioni	mq	135,00
aree a servizi vari	<u>mq</u>	<u>335,00</u>
totale	mq	470,00

– PIANO "PILOTIS"

cucina + aree ospitalità	mq	650,00
aree servizi vari	<u>mq</u>	<u>200,00</u>
totale	mq	850,00

– PIANO TERRA

ospitalità	mq	790,00
------------	----	--------

– PIANO PRIMO

ospitalità	mq	790,00
terrazze	mq	230,00

– PIANO SECONDO

ospitalità	mq	640,00
terrazze	mq	180,00

– LASTRICO SOLARE

mq 450,00

Complessivamente quindi si ha :

– superficie a servizi dell'attività	mq	535,00
– superficie per l'ospitalità alberghiera	mq	3005,00 (2.355,00+650,00)

– terrazze

mq 860,00

Si desidera infine fare notare che la cucina è stata considerata alla stregua delle aree per l'ospitalità in quanto , per la sua dotazione di impianti, ha valore di stima simile alle aree appena dette.

STIMA A VALORE DI COMMERCIO DEI BENI IN ESAMINA.

Partendo dal presupposto che le aree esterne restino tali come in oggi si trovano, al di là delle normali opere manutentive, il valore commerciale delle superfici del fabbricato deve a mio parere esser definito sia nella considerazione della attuale destinazione alberghiera che nella considerazione di operare il cambio di destinazione in superfici residenziali, così come sancito dalla Determina Dirigenziale prima citata.

Desidero anche sottolineare che il valore unitario delle superfici destinate all'ospitalità alberghiera, (e lo stesso dicasi nel caso di cambio di destinazione'uso in residenziale), non può essere simile a quello che potrebbero avere gli altri due fabbricati di proprietà diversa ma sempre facenti parte del complesso alberghiero in esame. Intendo con ciò significare che le superfici del fabbricato di cui alla presente relazione sono quantitativamente assai superiori a quelle, ad esempio, del fabbricato definito "piscina" di proprietà della società [REDACTED] e quindi , a mio parere , non possono avere stessa valutazione commerciale .

Quindi i valori che verranno indicatori a seguito saranno inferiori ai valori unitari espressi in altra mia relazione in capo alla soc. [REDACTED] e questo, lo ripeto, proprio per la diversa conformazione quantitativa di quanto in stima, conformazione che necessariamente crea diminuzione od aumento dei valori di commercio.

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE CONSIDERANDO LA DESTINAZIONE ALBERGHIERA

Da una indagine di mercato effettuata sulla piazza di Sanremo e nella considerazione della posizione dell'albergo che, come già accennato, è di tipo collinare quindi non

centrale e con discrete difficoltà di raggiungimento specie nei periodi in cui in Città vi sono manifestazioni importanti che portano a congestioni viarie ed altro, quindi difficoltà di raggiungere le zone della balneazione , il centro commerciale e le aree pedonali, ritengo congruo definire in €/mq 2.500,00 il valore delle superfici destinate all'ospitalità, valore che può essere inteso come valore base per la definizione dei valori commerciali delle altre superfici.

Per cui i valori venali unitari possono essere così definiti:

- superfici destinate all'ospitalità alberghiera €/mq 2.500,00
- superfici destinate a servizi €/mq 1.500,00
- terrazze e balconi €/mq 500,00

Si ha quindi il seguente valore di commercio nella considerazione della attuale destinazione alberghiera:

- superfici destinate all'ospitalità alberghiera		
mq 3.005,00 x €/mq 2.500,00 =		€ 7.512.500,00
- superfici destinate a servizi		
mq 535,00 x €/mq 1.200 =		€ 642.000,00
- terrazze e balconi		
mq 860,00 x €/mq 400,00 =		<u>€ 344.000,00</u>
	TOTALE	€ 8.498.500,00

(NOTA :nella superficie di mq 3.005,00 destinata alla ospitalità alberghiera si intendono inseriti mq 650,00 costituiti dalle cucine, ristorante ed aree annesse, superficie che verrà poi considerata in trasformazione residenziale)

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE CONSIDERANDO LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Ai fini di definire il più probabile valore di mercato nel caso in cui si trasformassero le superfici in superfici residenziali, non si può prescindere dalla considerazione di un aumento dei valori che, seppur dipendenti dall'andamento del mercato, porterebbero a ritenere del tutto interessante l'operazione edilizia che, anche se soggetta a costi di



trasformazione non certamente minimi, porterebbe il rapporto costi/benefici a valori sicuramente convenienti.

E' da considerare anche che se l'attuale destinazione alberghiera porta valori non elevati che dipendono da fattori legati alla posizione dei beni, gli stessi fattori diverrebbero positivi in caso di suddivisione ad alloggi in quanto proprio la posizione in media collina e quindi distante dal centro e dalle zone di congestione viaria, garantirebbe la tranquillità dei residenti con sicuro aumento di appetibilità commerciale dei beni.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato, è stata fatta anche una consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Agenzie delle Entrate, (O.M.I.). Sulla tabella allegata, vengono riportati per la zona in esame i valori per abitazioni civili in ottimo stato, (è il nostro caso in quanto gli alloggi verrebbero messi in commercio appena ultimati e quindi da considerarsi come di nuova costruzione). Il valore che ritengo giusto applicare come "valore base" potrebbe essere quindi quello pari ad €/mq 3.600,00 . Ho definito il valore come "valore base" in quanto gli ultimi piani verrebbero ad avere un valore commerciale sicuramente più elevato contrariamente al piano terreno ed anche primo; il valore è quindi da intendersi "medio".

Desidero infine chiarire che nel conto del valore venale viene altresì inserita la superficie pari a mq 650 in oggi destinata a servizi per l'ospitalità, (piano piloti, cucine, ristorante ed altro), in quanto tale superficie contrariamente a quella a retro pari a mq 200, aggetta a lato Sud, è fuori terra e può essere trasformata in alloggi.

Per cui i valori venali unitari possono essere così definiti:

- | | |
|--|---------------|
| – superfici destinate alla residenza | €/mq 3.600,00 |
| – superfici oggi a servizi ma trasformate in residenza | €/mq 3.600,00 |
| – superfici destinate a servizi | €/mq 1.500,00 |
| – terrazze e balconi | €/mq 500,00 |

Si ha quindi il seguente valore di commercio nella considerazione della trasformazione in destinazione residenziale:

– superfici residenziali (vedi Nota a pag.8)			
mq 2.355,00 x €/mq 3.600,00	=	€	8.478.000,00
– superfici oggi a servizi ma trasformate in residenza			
mq 650,00 x €/mq 3.600,00	=	€	2.340.000,00
– superfici destinate a servizi			
mq 535,00 x €/mq 1.500,00	=	€	802.500,00
– terrazze e balconi			
mq 860,00 x €/mq 500,00	=	€	<u>430.000,00</u>
	TOTALE	€	12.050.000,00

Pensando con ciò di avere espletato il mandato affidatomi, resto a disposizione per ogni chiarimento in merito.

Si allegano:

- ricevuta di avvenuta denuncia di variazione
- modello D1 aggiornamento atti catastali
- tabella valori O.M.I.
- copia Determina Dirigenziale 108/2014

Sanremo li 25/01/2018

dott.ing. Franco Formaggini

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: IM0040254	Comune di SANREMO (Codice: G2DM)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AE3628		
Operatore: ██████████	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT)	Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: 1
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in costituzione n.: 1
		Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, VARIAZIONE TOPONOMASTICA	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti
--------------------------	------------------------------

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	SR	36	526	3								
2	C	SR	36	2644	1	STRADA SOLARO n. 134, p. S2, S1-T, 1-2	001	D02				42.419,06	
		SR	36	526	4								

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n. 1
			speciale e particolare	n. 1	in variazione	n.
			beni comuni non censibili	n.	in costituzione	n. 1
Causali: frazionamento per trasferimento diritti, variazione toponomastica						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 25/06/1994						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n. 1	planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n. 1	pagine elaborato planimetrico	n. 2
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
										Piano		Scala	Interno	Lotto			
1		S	SR	36	526	3											
2		C	SR	36	2644	1				001	D/2	0901			42.419,06	SI	SI
			SR	36	526	4											
		strada solaro		134											S2 S1-T 1-2		

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
<p>trattasi di docfa per creazione di uuu unite di fatto ai soli fini fiscali con il sub. 1 del mapp. 534 fg. 36 graffato al sub. 1 mapp. 2645 e sub. 1 mapp. 2640 entrambi del fg. 36. pratica finalizzata alla creazione di unita' corrispondenti all'effettiva ditta proprietaria. firma la pratica varnero igor in qualita' di legale rappresentante della societa' solaro sud srl.</p>

<p>- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.</p> <p>- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <p>quale soggetto obbligato, residente in [REDACTED]</p> <p>- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.</p> <p>Il Tecnico: Geom. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Codice Fiscale: [REDACTED]</p>

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

<p>A Riferimenti Catastali del Fabbricato</p> <p>C.T. Sez. <u>SR</u> foglio <u>36</u> ple. <u>526</u> <u>2644</u> C.E.U. Sez. <u>SR</u> foglio <u>36</u> pla. <u>2644</u> sub <u>1</u></p> <p>B Riferimenti Temporal (1)</p> <p>Anno: Di costruzione <u>1970</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <p>C Azienda (2)</p> <p><u>ATTIVITA' ALBERGHIERA</u></p> <p>Articolata in n. <u>2</u> fabbricati Comprende n. _____ unità a destinazione ordinaria</p> <p>D Collegamenti con Infrastrutture</p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario <input checked="" type="checkbox"/> Autostrada a Km. <u>5</u> con svincolo riservato <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u> <input type="checkbox"/> Scalo marittimo <input type="checkbox"/> Scalo aeroportuale <input type="checkbox"/> Altro _____</p> <p>E Elementi generali strutturalmente connessi</p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione nell'azienda <input type="checkbox"/> consortile <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Abbattimento fumi <input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/> Scale di emergenza <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Anti - intrusione con : _____ <input checked="" type="checkbox"/> Altro <u>ASCENSORE</u></p>	<p>F Sistemazioni Esterne</p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali <u>BLOCCHETTI CEMENTO</u></p> <p>Parcheggi <u>ASFALTO</u></p> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <p><u>GIARDINO</u></p> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media cm. <u>130</u></p> <p>Realizzata in <u>FERRO</u></p> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p>5. ALTRO</p> <p>G Dati Metrici Totali dell' Azienda</p> <p>1. AREA TOTALE LORDA m² <u>5.074</u></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) m² <u>3.440</u></p> <p>- tettoie m² _____</p> <p>- deposito materiali, vasche, ecc. m² _____</p> <p>- passaggi e piazzali di manovra m² <u>1.141</u></p> <p>- parcheggio: m² _____ posti n. _____</p> <p>- a verde m² <u>493</u></p> <p>2. VOLUME TOTALE: m³ <u>10.320</u></p>
---	--

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello
 (2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA**

<p>A Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p>Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale _____</p> <p>Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e: _____</p>	<p>G Caratteristiche Costruttive</p> <p><input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati pesanti</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati leggeri</p> <p><input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p>B Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p>SezSR _____ Foglio <u>36</u> Particella <u>2644</u> sub. <u>1</u></p> <p>SezSR _____ Foglio <u>36</u> Particella <u>526</u> sub. <u>4</u></p>	<p>H Copertura</p> <p><input type="checkbox"/> A tetto <input type="checkbox"/> Ferro</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Piana <input type="checkbox"/> Cemento armato</p> <p><input type="checkbox"/> Shed <input type="checkbox"/> Mista con laterizi</p> <p><input type="checkbox"/> A volta <input type="checkbox"/> Legno</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>
<p>C Uso prevalente del Corpo di Fabbrica o dell'Area</p> <p>ALBERGO</p>	<p>I Altri Elementi Costruttivi e di Finitura</p> <p>Solai <u>CEMENTO ARMATO</u></p> <p>Tamponature <u>MURATURA</u></p> <p>Finestre, luci, porte <u>METALLO</u></p> <p>Pavimentazione prevalente <u>PARQUET</u></p> <p>Rifinitura esterna prevalente <u>IDROPITTURA</u></p> <p>Numero e dotazioni servizi igienici <u>39</u></p>
<p>D Riferimenti Temporali</p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>1970</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p>L Locali Aveni Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)</p> <p>Per ricovero provv. di operai m² _____ Mensa m² _____</p> <p>Pronto soccorso m² _____ Locali di ritrovo m² _____</p> <p>Direzione tecnica m² _____ Custodia m² _____</p> <p>Direzione amministrativa m² _____ (altro) m² _____</p>
<p>E Elementi strutturalmente connessi</p> <p>VEDERE IMPIANTI</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>M Dati Metrici</p> <p>Piani fuori terra n. <u>5</u></p> <p>Piani entro terra o seminterrati n. <u>2</u></p> <p>Superficie coperta m² <u>3443</u></p> <p>Superficie totale sviluppata (lorda) m² <u>6664</u></p> <p>Volume totale (v.p.p.) m³ <u>10320</u></p>
<p>F Notizie Particolari</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>
<p>IL TECNICO _____ IL DICHIARANTE _____</p> <p>data _____ data _____</p> <p>Firma e timbro _____ Firma _____</p>	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

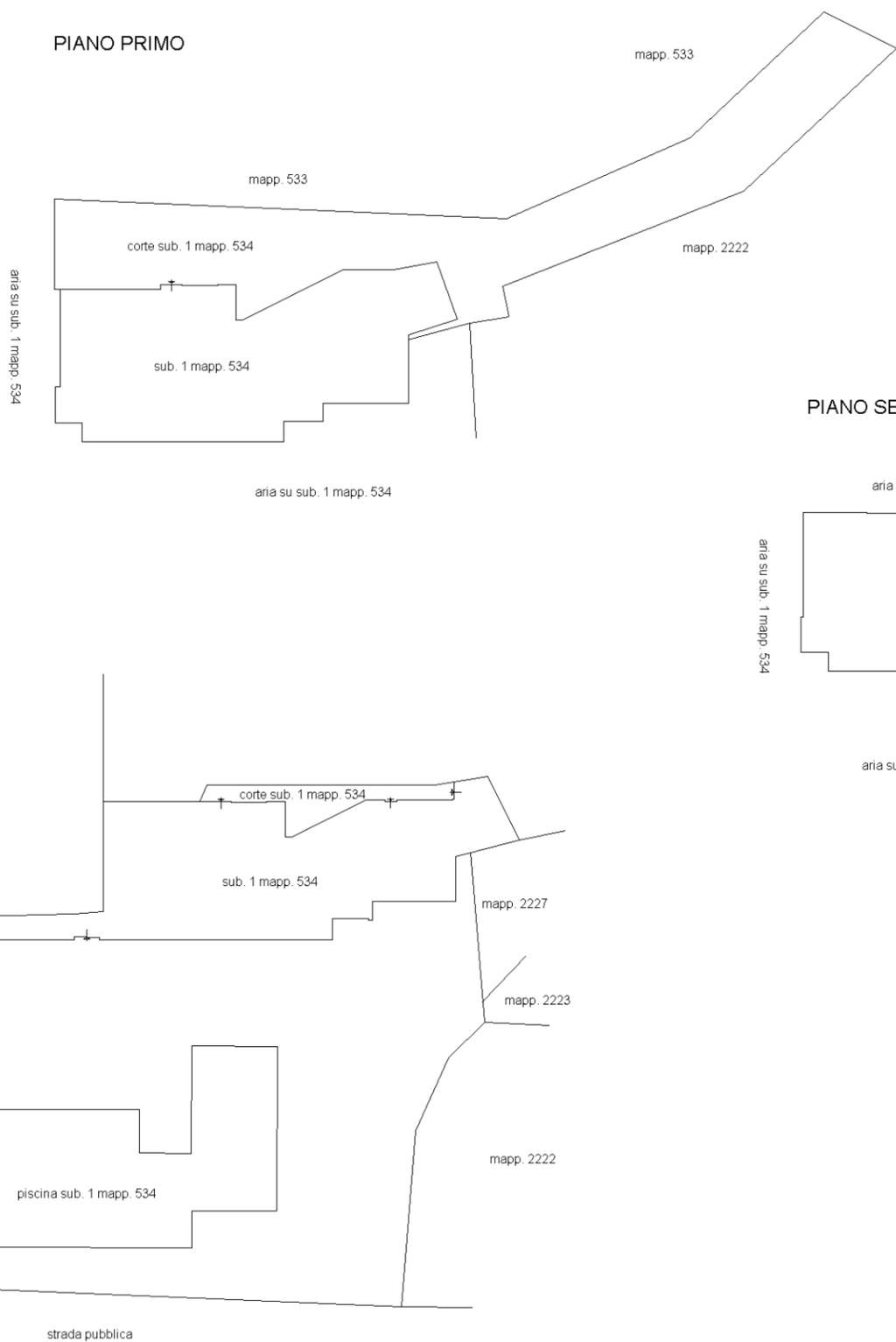
Comune SANREMO		Sezione SR		Foglio 36		Particella 526		Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
3		134		S2-S1-T-1		SOPPRESSO			
4 strada solare		134		S2-S1-T-1		ATTIVITA' ALBERGHIERA			
Comune SANREMO		Sezione SR		Foglio 36		Particella 2644		Tipo mappale del:	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
1 strada solare		134		S2-S1-T-1-2		ATTIVITA' ALBERGHIERA			
Protocollo _____						data _____			
IL TECNICO Geom. _____									
Codice Fiscale: _____								firma e timbro _____	

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: [REDACTED]			
Comune di Sanremo	Sezione: SR	Foglio: 36	Particella: 2644	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

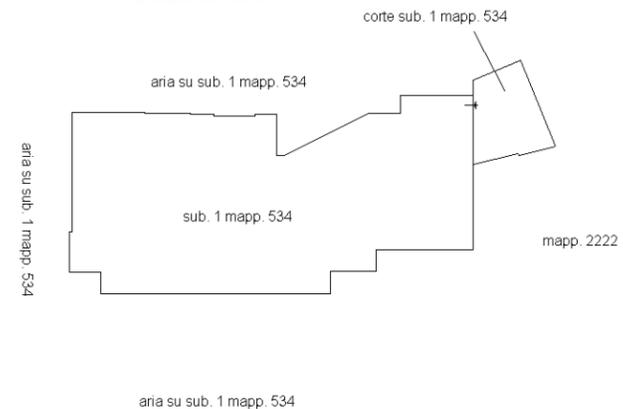
PIANO SECONDO SEMINTERRATO



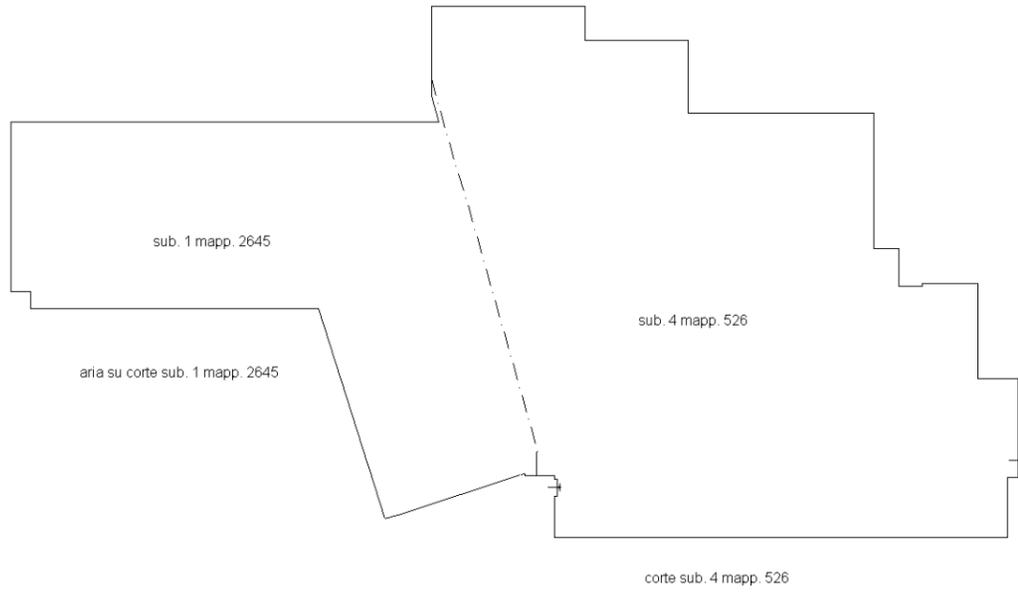
PIANO PRIMO



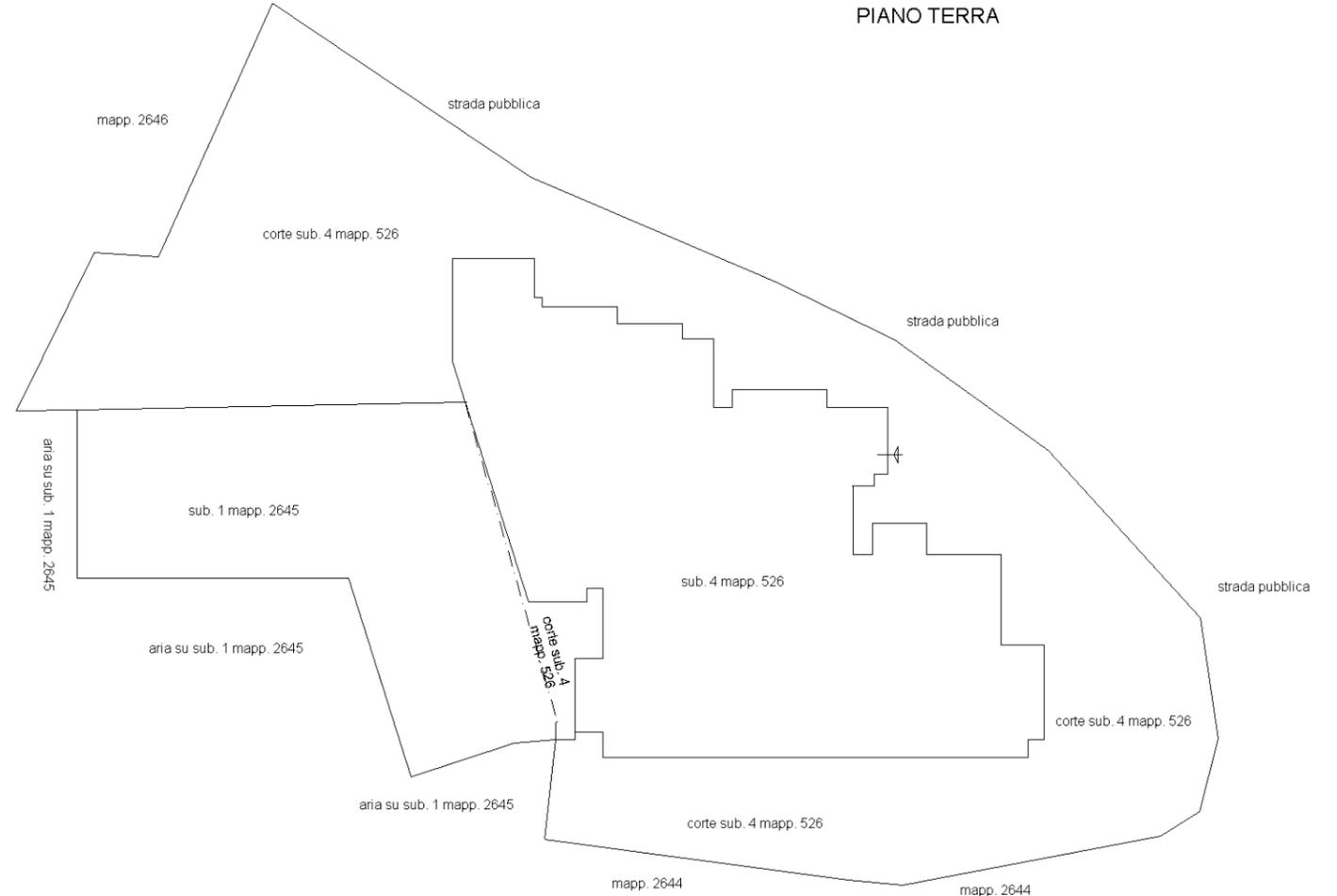
PIANO SECONDO



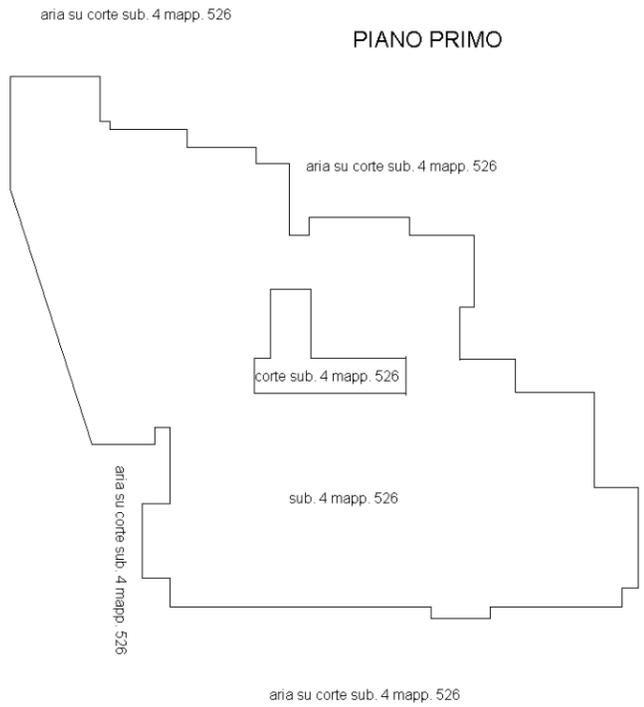
PIANO PRIMO SEMINTERRATO



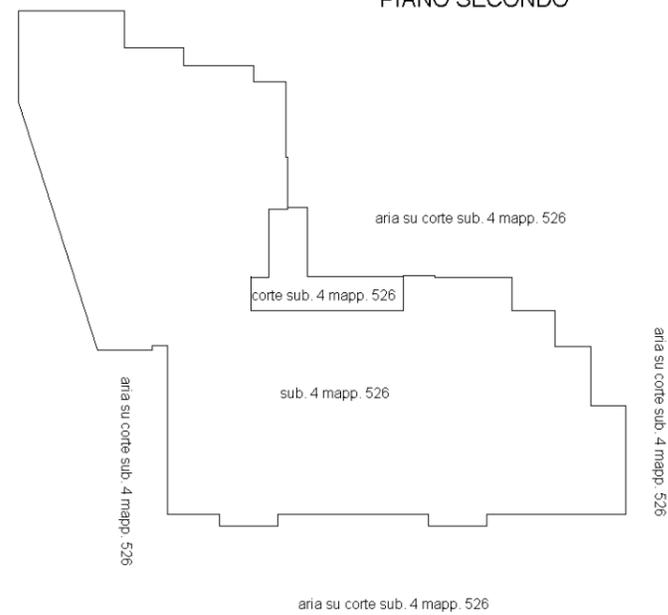
PIANO TERRA



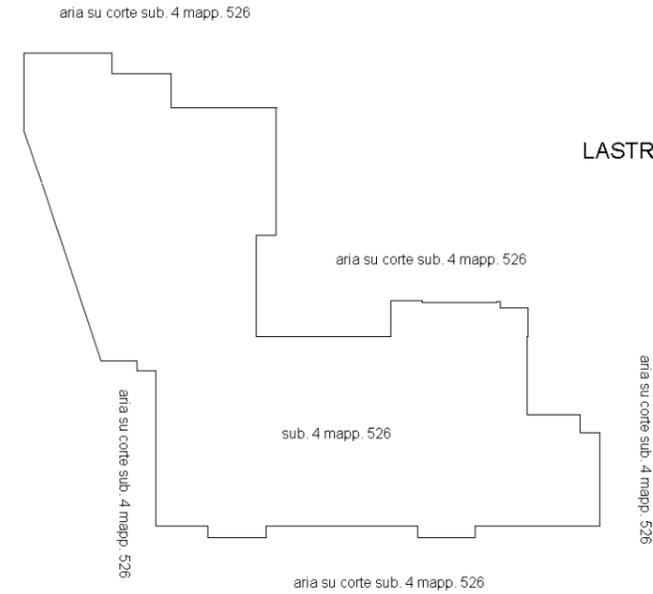
PIANO PRIMO



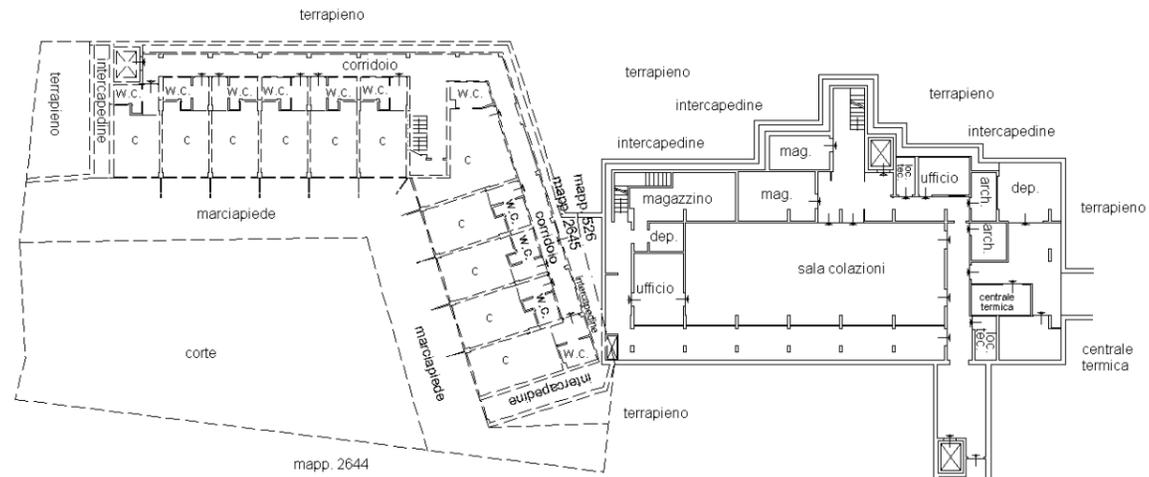
PIANO SECONDO



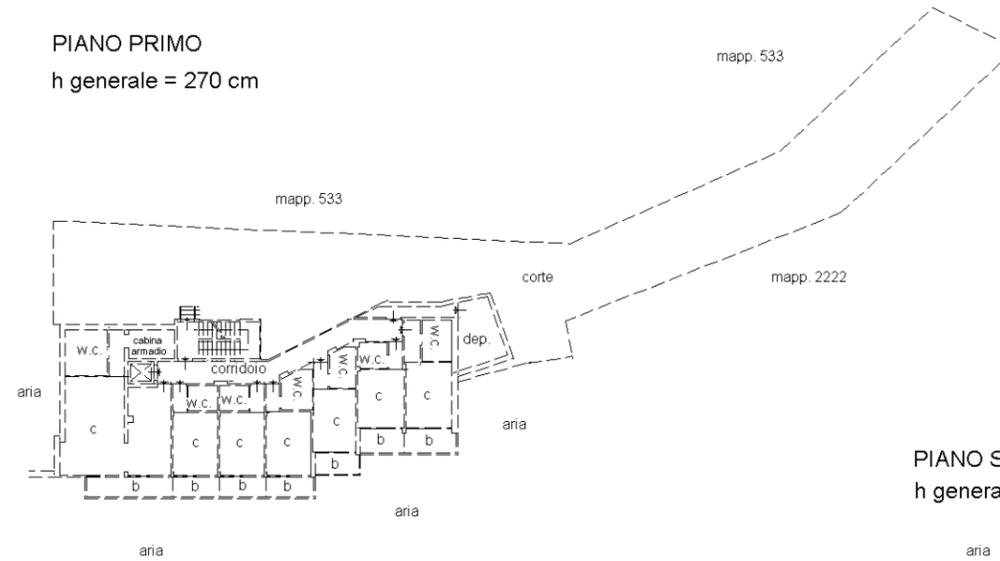
LASTRICO SOLARE



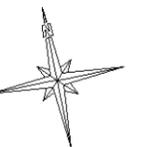
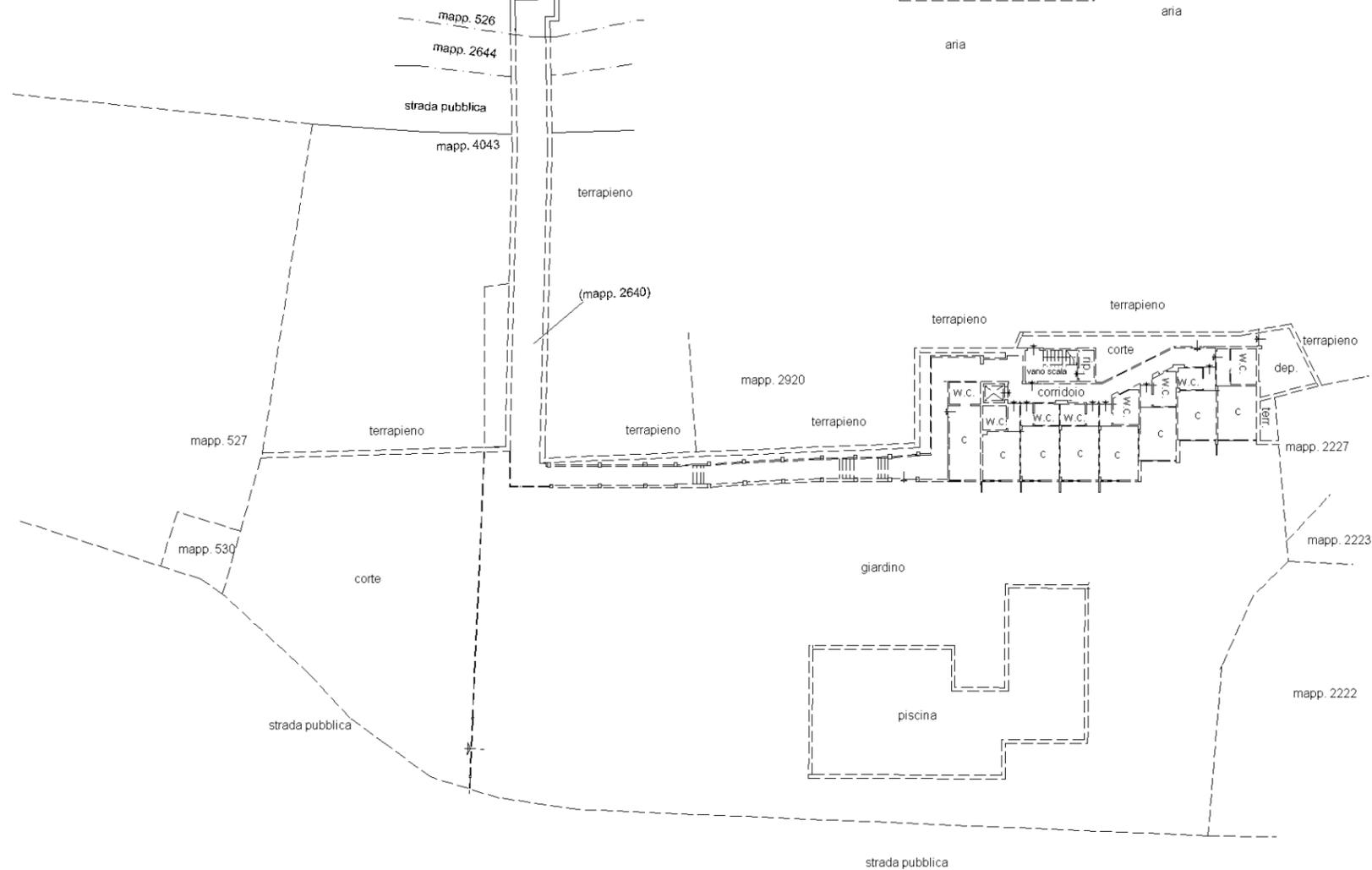
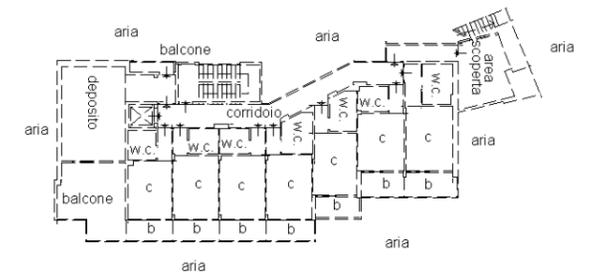
PIANO SECONDO SEMINTERRATO
 h generale = 270 cm



PIANO PRIMO
 h generale = 270 cm

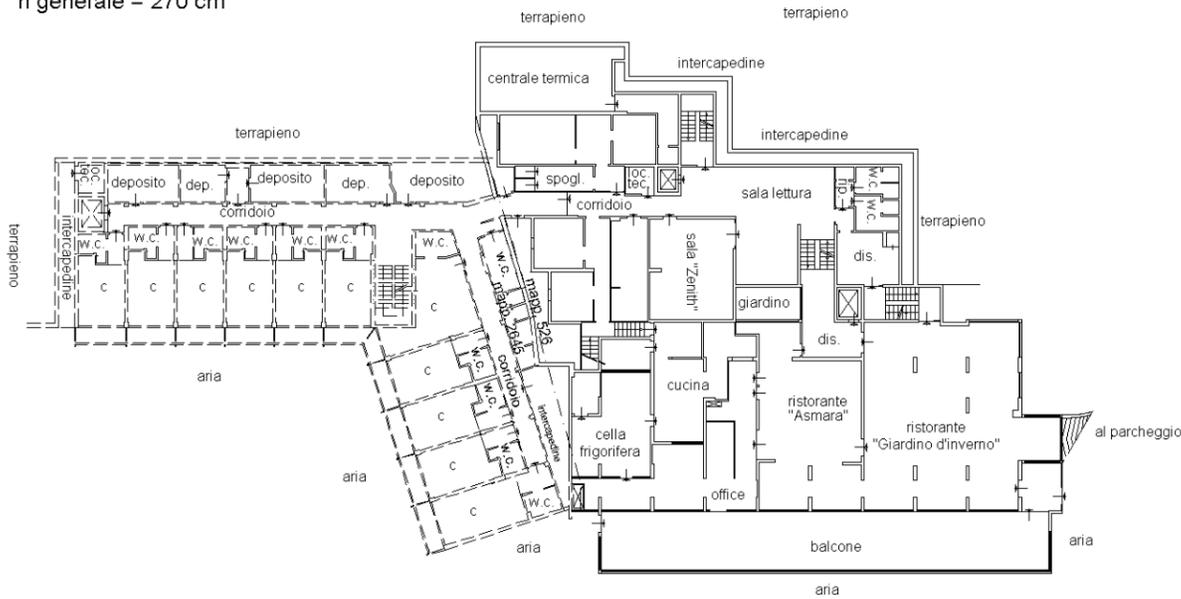


PIANO SECONDO
 h generale = 270 cm



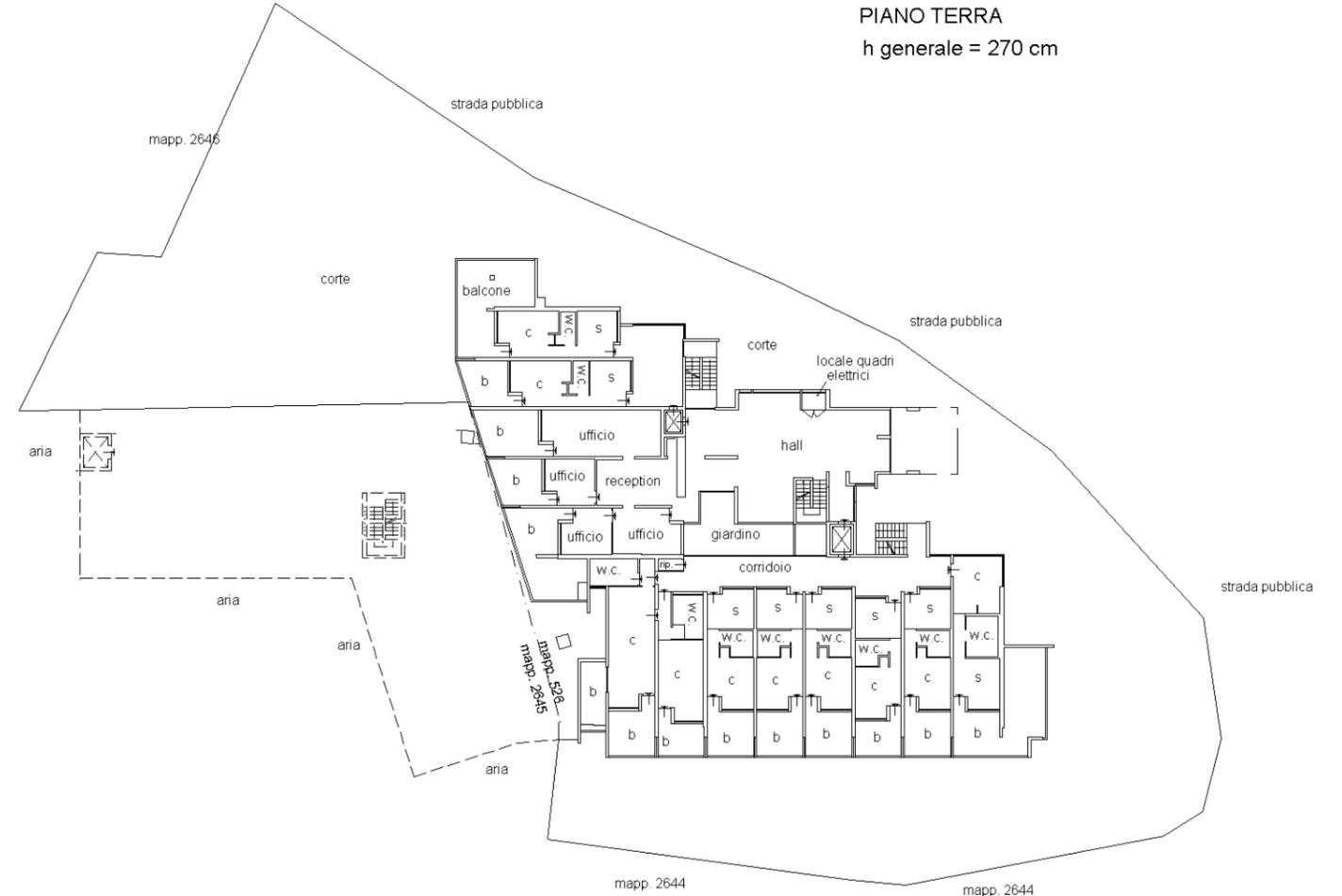
PIANO PRIMO SEMINTERRATO

h generale = 270 cm



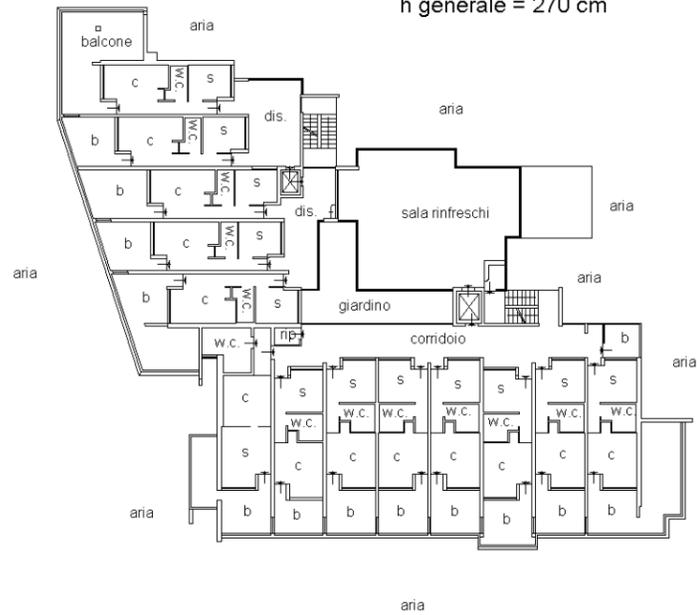
PIANO TERRA

h generale = 270 cm



PIANO PRIMO

h generale = 270 cm



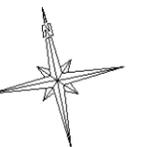
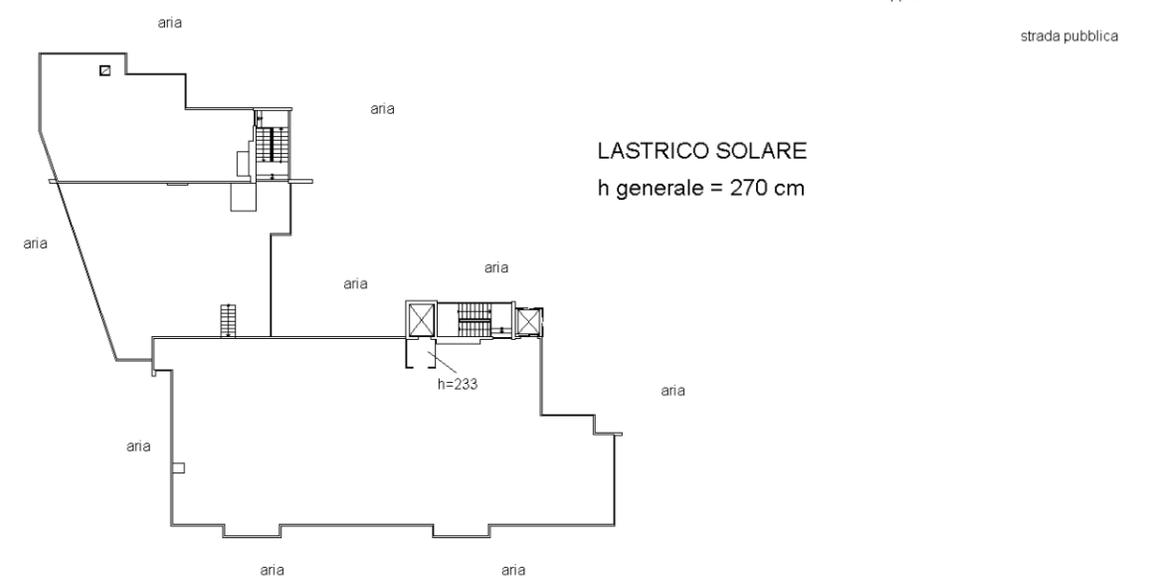
PIANO SECONDO

h generale = 270 cm



LASTRICO SOLARE

h generale = 270 cm



Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3000	3600	L	7	9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2650	L	4,7	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2400	L	6	7,4	L
Autorimesse	NORMALE	1100	1450	L	6	7,2	L
Box	NORMALE	1200	1700	L	5,7	8,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	970	L	3,2	4,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1000	1200	L	4,4	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2500	3500	L	6,5	9,5	L



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 108

del 28.01.2014

Settore Territorio

Servizio Urbanistica

OGGETTO: L.R. N. 1/2008 E S.M.I. IN MATERIA DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEGLI ALBERGHI. PRONUNCIA IN MERITO ALLA RICHIESTA DI SVINCOLO RIGUARDANTE L'HOTEL NYALA.

Proposta n. 128

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- Con provvedimento del Consiglio Comunale n. 8 del 02/02/2012 si è stabilito di riavviare la procedura di adozione della variante parziale al PRG vigente riguardante la disciplina urbanistica degli alberghi ai sensi della LR 07/02/2008 n. 1, adottata con deliberazione Commissario straordinario n. 73 del 26/02/2009, deliberando in ordine alle istanze di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo e procedendo all'adozione di nuovi elaborati di variante, integrativi e di aggiornamento;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 02/08/2012 si era provveduto a controdedurre l'osservazione pervenuta a seguito della pubblicazione della variante suddetta;
- Con DGR n. 220 del 01/03/2013 la Regione Liguria aveva approvato la variante, introducendo prescrizioni necessitanti l'integrale accoglimento da parte del Consiglio Comunale per l'approvazione ed efficacia definitiva della variante stessa;
- Il TAR Liguria, con sentenza n. 455/2013 di accoglimento del ricorso promosso dalle società Solaro Sud srl e Villa Stella Maris srl, annullava la delibera di adozione della "variante alberghi" nella parte in cui la stessa non aveva riconosciuto la sussistenza delle condizioni per l'esclusione del vincolo alberghiero gravante sulla struttura denominata Nyala, con conseguente necessità di una nuova valutazione da parte del Comune;
- Con determinazione dirigenziale n. 669 del 03/07/2013 si è proceduto ad approvare l'elenco degli alberghi assoggettati a vincolo di destinazione d'uso e delle relative aree asservite e di pertinenza, in adempimento ai nuovi obblighi procedurali di cui all'art. 2 c.1 ter della L.R. 1/2008 e smi.;

CONSIDERATO che, come indicato nella relazione del Settore Territorio/Servizio Urbanistica in data 28.01.2014:

- in data 31.10.2013 - prot. 58369 - le Società Solaro Sud srl e [REDACTED] proprietarie degli edifici nei quali la Soc. Solaro Sud svolge l'attività alberghiera sotto l'insegna Nyala Hotel, hanno presentato istanza di svincolo dalla destinazione alberghiera, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 1/2008, come modificata dalla LR 4/2013;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 17/12/2013 è stata revocata per sopravvenienze, ex art. 21 quinquies, comma 1, Legge 241 del 1990, e ss.mm.ii., la deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 02/02/2012 di adozione della variante parziale al PRG vigente riguardante la disciplina urbanistica degli alberghi ai sensi della LR 07/02/2008 n. 1;

- nell'ambito del procedimento conseguente all'istanza di svincolo di cui sopra sono state interpellate - in ossequio alle disposizioni della LR 1/2008 e smi - le Associazioni di Categoria e le Rappresentanze Sindacali dei Lavoratori, come risulta dai verbali degli incontri svoltisi in data 21.01.2014, e conservati agli atti d'ufficio;

RILEVATO che, come si evince dalla citata relazione del Settore Territorio/Servizio Urbanistica del 28.01.2014:

- è stata attivata, in ottemperanza alla pronuncia del TAR Liguria sopra richiamata, una nuova ponderazione delle circostanze e degli elementi di fatto idonei a giustificare l'esclusione del vincolo alberghiero, ad oggi gravante sull'Hotel Nyala;

- è stata riconosciuta, in particolare:

- 1) l'oggettiva difficoltà di accesso all'Hotel Nyala determinata da una inadatta viabilità la cui sezione, pendenza e tortuosità rendono disagiata il transito ai veicoli ed in particolare ai bus;
- 2) l'inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze di mercato, con particolare riguardo al contesto urbanistico in cui è collocata che, sebbene a prevalente destinazione residenziale, è tuttavia posto sulle alture (quota + 90 m circa) a notevole distanza dal centro città (circa 2,7 Km di percorso) e dal mare (circa 1,4 Km di percorso e 700 m in linea d'aria), peraltro privo della molteplicità delle funzioni che connotano un ambiente cittadino (attività commerciali, servizi, pubblici esercizi etc);

- vengono rimarcate pertanto:

- le condizioni territoriali di svantaggio in cui opera l'attività rispetto ad altre realtà concorrenziali, che si ripercuotono nella difficoltà di collocare il prodotto sul mercato a livelli economicamente sostenibili;
- le perdite di esercizio attestate nei bilanci, riconducibili ragionevolmente a un contesto urbanistico che non consente un proficuo esercizio dell'attività alberghiera, il cui espletamento risulta oggettivamente penalizzato da un ambito prettamente residenziale;

DATO ATTO che è stato acquisito il seguente parere del Dirigente del Settore Servizi Finanziari in data 28.01.2014: "Non si ravvisano aspetti contabili";

RITENUTO, pertanto, che vi siano le condizioni previste dalla LR 1/2008 e smi, art. 2, c. 2 lett. b) per concedere lo svincolo di cui trattasi;

VISTI:

- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- l'art. 85 dello Statuto Comunale;
- l'art. 20 del Regolamento degli uffici e dei servizi comunali;

DETERMINA

- 1) di pronunciarsi positivamente, per le motivazioni di cui in premessa, sulla richiesta di svincolo dalla destinazione alberghiera e sull'insediamento della destinazione residenziale, rientrante fra le funzioni ammesse dal PRG per la zona Bc in cui ricade l'Hotel Nyala;
- 2) di demandare a separato atto l'aggiornamento dell'elenco di cui al comma 1 ter della LR 1/2008 e smi. che dovrà essere pubblicato nel sito web istituzionale ed inviato alla Regione Liguria e alla Provincia di Imperia.
- 3) di dare atto che la presente determinazione ha efficacia immediata ai sensi dell'art.20, comma 3, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi Comunali;

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

