

COPIA

COMUNE di ALBISSOLA MARINA
Provincia di Savona

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. **22** del Registro

OGGETTO: HOTEL VILLA VERDE- ISTANZA AI SENSI ART.2, COMMA 2,L.R. 7/02/2008 N.1 E S.M.I. DI RIMOZIONE VINCOLO ALBERGHIERO DELLA STRUTTURA-ASSENSO.

L'anno DUEMILADICIASSETTE addi DUE del mese AGOSTO di alle ore 21,00 nella Sede Comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ORDINARIA ed in seduta pubblica di PRIMA convocazione.

Risultano:

| N. | | Pres. | N. | | Pres. |
|----|---------------------|-------|----|-------------------------------|-------|
| 1 | BATTAGLIA Davide | NO | 11 | PEDRAZZINI Viviana Luciana | SI |
| 2 | BRICCO Luca | SI | 12 | SICCARDI Luisa | SI |
| 3 | BRUZZONE Claudio | SI | 13 | VARALDO Daniela | SI |
| 4 | FERRANDO Alessandro | SI | | | |
| 5 | FERRARI Lino | SI | | | |
| 6 | FORZANO Laura | SI | | | |
| 7 | LODOVISI Antonella | SI | | | |
| 8 | MARANZANO Roberto | NO | | | |
| 9 | NASUTI Gianluca | SI | | | |
| 10 | NAVONE Dario | SI | | | |

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Giovanni PUCCIANO

Il Sig. Gianluca NASUTI, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto.



OGGETTO: HOTEL VILLA VERDE – ISTANZA AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 2 DELLA Legge Regionale 07/02/2008 n° 1 e s.m.i. DI RIMOZIONE VINCOLO ALBERGHIERO – ASSENSO

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la legge Regionale 07/02/2008 n° 1 " Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva degli strumenti urbanistici comunali";


VISTO in particolare l'art. 2 comma 2 della ridetta L.R. 1/08 che prevede che i Comuni , entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della legge, effettuino il censimento delle strutture ricettive, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, e individuino le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime nonché propongano il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 1/08 delle strutture esistenti per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 25/03/2009 avente ad oggetto : **LEGGE REGIONALE 07/02/2008 N° 1 " MISURE PER LA SALVAGUARDIA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ALBERGHI E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA DISCIPLINA E ALLA PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI" – ADEMPIMENTI PREVISTI DALL'ART. 2 COMMI 2 – 4 – 5 DELLA RIDETTA L.R**

ATTESO che dalle risultanze del censimento effettuato in relazione alla suddetta Deliberazione risultano esistenti sul territorio comunale le seguenti strutture ricettive :

| Denominazione | Titolare | Indirizzo | Classificazione | N° cam. | N° posti letto | N° letti agg. | Sup. aree comuni |
|---------------------|------------------------|----------------------|-----------------|------------|----------------|---------------|------------------|
| Albergo Garden | Hotel Garden s.r.l. | Viale Faraggiana 6 | 4 stelle | 48 | 81 | 8 | 300,16 |
| Albergo Europa | Di Fonzo Sergio | Viale Liguria 22 | 3 stelle | 18 | 30 | 4 | 54,28 |
| Albergo Splendor | Benzi e Muccari s.d.f. | Via Repetto 108 | 2 stelle | 10 | 20 | | 96 |
| Albergo Villa Verde | BBB s.r.l. | Via Gentile 16/18 | 2 stelle | 22 | 42 | 12 | 124 |
| Pensione Fiorita | La Fiorita s.a.s. | Viale Rimembranza 12 | 2 stelle | 8 | 15 | | 105 |
| Albergo Belvedere | Di Maggio Vincenzo | Via Belvedere 1 | 1 stella | 11 | 17 | | 130 |
| Albergo Metropol | Metropol s.r.l. | Via Gentile 1 | 1 stella | 10 | 20 | | 87 |
| | | | | | | | |
| Totale | | | | 127 | 225 | 24 | |

ATTESO altresì che la sopraccitata L.R. ha introdotto all'art. 2 comma 1, l'assoggettamento a specifico vincolo urbanistico di destinazione d'uso ad "albergo" riferito alle strutture alberghiere e alle relative aree asservite di seguito indicate:

- 
- strutture in esercizio classificate albergo ai sensi della vigente normativa in vigore (vedi tabella punto precedente)
 - strutture esistenti non più classificate albergo, in quanto la relativa attività sia cessata prima del 28/02/2008 (data di entrata in vigore della legge) e non oggetto di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli edilizi già rilasciati in epoca anteriore alla citata data (nessuna);
 - strutture in corso di realizzazione alla data del 28/02/2008 (nessuna)
 - strutture da realizzare in futuro sia per effetto di interventi di nuova costruzione sia per effetto di modifiche di destinazione a seguito di interventi di trasformazione eseguiti dopo il 28/02/2008 (previsioni del PUC relative al Distretto di Trasformazione n° 1 sub distretto 1, al Distretto di trasformazione n° 4 nonché al distretto di trasformazione n° 3, e previsione del PRU zona Ex Arcos di trasformazione d'uso della palazzina uffici esistente in struttura alberghiera)

ATTESO altresì che nell'ambito del censimento indetto sulla base della ridetta L.R. 1/2008 era pervenuta una istanza di eliminazione del vincolo alberghiero da parte di una struttura costituita da un numero ridotto di posti letto (inferiore a 25) "Albergo Belvedere" con 20 posti letto – non collocata in contesto di pregio (come ad esempio determinati centri storici nei quali le ridotte dimensioni dell'albergo non rappresentano necessariamente un condizionamento negativo a mantenere una presenza attrattiva sul mercato) ma situata al contrario in contesto meno favorevole ed in un immobile che non consente di aumentare o qualificare l'offerta anche in relazione alla ubicazione della struttura alberghiera all'interno di edificio avente una diversa destinazione prevalente (nel caso in questione residenziale);

DATO ATTO che in relazione a detta istanza il Consiglio Comunale si era espresso positivamente;

VISTA la L.R. 4/2013 con la quale la Regione Liguria ha approvato modifiche e innovazioni alla L.R. 1/2008 inerente la sopradetta disciplina introducendo norme per la semplificazione delle procedure, per il raggiungimento degli obiettivi di miglioramento qualitativo del settore, per la dismissione delle strutture non adeguate e risolvere il pesante contenzioso scaturito dalla ridetta L.R. 1/2008 (disciplina ulteriormente modificata dalla L.R. n.5 del 13.03.2014) per eliminare anche i motivi di anticostituzionalità sollevati con ricorso del Governo alla Corte Costituzionale e per risolvere il contenzioso scaturito in sede locale;

ATTESO che in data 10/04/2017 assunta a prot. 4897 è pervenuta richiesta di svincolo ai sensi dell'art. 4 della L.R. 1/2008 e s.m.i. da parte della Società proprietaria della struttura alberghiera denominata "Hotel Villa Verde" dichiarando che il fabbricato presenta tutti gli elementi di inadeguatezza previsti e la impossibilità di adeguamento dello stesso ai fini di funzionalità alberghiera;

VISTA la documentazione allegata all'istanza di svincolo in particolare la relazione tecnica da cui emerge l'impossibilità di utilizzo della struttura allo stato attuale in quanto non rispondente alle seguenti principali normative :

normativa relativa alle strutture in cemento armato e antisismica


normativa relativa all'accessibilità ai disabili

normativa antincendio

normativa impiantistica

nonché spazi distributivi interni non sufficienti a soddisfare gli standards attuali per le attività alberghiere.

ATTESO che l'attuale struttura risale a prima della guerra e non è stata oggetto di consolidamento durante la ristrutturazione degli anni 70 e allo stato attuale presenta



molteplici fessurazioni dovute a movimenti di assestamento necessitando quindi di interventi strutturali di consolidamento in corrispondenza di elementi portanti;

ATTESO altresì che risulta quasi impossibile l'adeguamento sia alla normativa antincendio sia agli standard alberghieri sia alla normativa di abbattimento delle barriere architettoniche, senza procedere ad una demolizione quasi totale e successiva ricostruzione dell'immobile;

VISTA la valutazione di tipo economico da cui risulta la non sostenibilità economica dell'operazione di demolizione e ricostruzione della struttura alberghiera;

RITENUTE, alla luce della istanza, della documentazione depositata, congrue ed accoglibili le motivazioni a fondamento della richiesta di rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo relativamente alla struttura ricettiva denominata "Hotel Villa Verde" in quanto ricadenti nella fattispecie di cui all'art.2, comma 2, lett.a) della legge regionale 07.02.2008 n.1 come successivamente modificata L.R.n. 4/2013 e L.R.n.5/2014;


DATO ATTO inoltre che l'istanza di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo della struttura "HOTEL VILLA VERDE" è contestualmente intesa a consentire il futuro insediamento della destinazione d'uso residenziale presso l'immobile ubicato in Via Gentile 16 - 18 17012 Albissola Marina e area di pertinenza identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg.4 mapp.217 graffato 1529 sub 1-2 categoria D2;

RILEVATO che, a mente dell'art.2, comma 2 bis della L.R. 07.02.2008 n.1 e s.m.i, ricorrono gli estremi per consentire, all'atto della presentazione del progetto edilizio di trasformazione dell'edificio interessato, l'insediamento della destinazione residenziale conformemente alle previsioni del vigente PUC nell'ambito in cui ricade l'immobile ovvero Ambito CR2 - Località Bruciatì art. 9 delle N.T.A. del PUC in vigore senza ricorso all'attivazione delle speciali procedure finalizzate all'approvazione della sottesa variante urbanistica;

CONSIDERATO che l'attività ricettiva della struttura di che trattasi risulta cessata in data anteriore alla L.R. n.1/2008 e che, a fronte della positiva pronuncia da parte del Comune circa la richiesta di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo, non si riscontrano effetti negativi in termini di diretta ricaduta occupazionale;

CONSIDERATO inoltre che, dalla data di cessazione della suddetta attività che comporterebbe una diminuzione di 40 posti letto rispetto ai complessivi 225 esistenti alla data del primo censimento effettuato sulla scorta della I.R. 1/2008 sono però stati realizzati e/o sono in previsione di realizzazione 23 posti letto nella struttura sociale Ostello della Gioventù "Le Stuoie" in Via Italia (struttura già autorizzata dalla Regione Liguria) e circa 70 posti letto nella riconversione a R.T.A. della palazzina Uffici zona Ex arcos, oltre ad altre strutture facenti parte di quelle non assoggettate a particolari autorizzazioni previste dalla I.R. 32/2014, quindi con un bilancio in positivo;

CONSIDERATO infine che la positiva pronuncia da parte del Comune circa la richiesta di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo della struttura ed il conseguente insediamento della destinazione d'uso residenziale consente, da un lato, di riqualificare il patrimonio edilizio esistente contenendo il consumo di nuovo territorio e, dall'altro, di pervenire ad una più ampia riqualificazione del contesto urbano;



RITENUTO di poter esprimere, in base a quanto sopra, l'assenso in ordine alla favorevole pronuncia del Comune in merito alla rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo nei confronti della struttura già denominata "Hotel Villa Verde" poiché ritenuta rispondente alle motivazioni di legge e anche in ragione del notevole lasso di tempo intercorso dalla data di cessazione dell'attività;

DATO ATTO che il Servizio Urbanistica ai fini della consultazione prevista dall'art.2, comma 2bis, della legge regionale n.1/2008 e smi: ha provveduto con nota prot.9879 del 17.07.2017 a trasmettere la proposta all'Unione Albergatori Levante e Associazioni Sindacali dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello locale per eventuali osservazioni;

RITENUTO INOLTRE:

- di fissare un congruo termine per la presentazione del progetto edilizio comportante la trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile svincolato, in ragione del fatto che la sussistenza dei presupposti e delle condizioni a fondamento dell'istanza di svincolo (di cui alle lettere a) e b) del comma 2 del ridetto articolo 2) va verificata e valutata al momento della pronuncia sulla relativa istanza per cui, la mancata fissazione del ridotto termine non assicura certezza né al Comune, né all'operatore nel senso dell'attuazione dell'intervento di trasformazione della struttura, in quanto se effettuata a lunga distanza di tempo dalla pronuncia di svincolo può essere necessario un possibile ripronunciamento sulla permanenza ed attualità delle cause che hanno giustificato lo svincolo, fermo restando la necessità di regolarità edilizia dello stato di fatto;
- conseguentemente il presente atto favorevole all'accoglimento dell'istanza di svincolo sia subordinato quindi alla regolarità dello stato di fatto, alla prescrizione di presentazione del progetto di riqualificazione della struttura entro tre mesi dal presente pronunciamento e l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro sei mesi dalla favorevole conclusione dell'istruttoria di tale progetto, pena la necessità di un nuovo pronunciamento da parte del Consiglio Comunale sulla permanenza ed attualità delle cause che hanno giustificato lo svincolo.

VISTI

- La legge Regionale 07.02.2008 n.1 come modificata dalla L.R.n.4/2013 e dalla L.R.n.5/2014 "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistica-ricettiva negli strumenti urbanistici";
- la Legge Regionale 12.11.2014 n.32 "Testo unico in materia di strutture turistiche ricettive e norme in materia di imprese turistiche";
- il vigente PUC del Comune di Albissola Marina ;
- l'istanza di svincolo e gli allegati sopracitati.


ACQUISITO il parere favorevole, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lgvo nr. 267/2000 in ordine alla sola regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio interessato;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi del comma 4) dell'art. 134 del D.lgvo 267/2000 considerato che occorre provvedere al più presto alla consegna dei locali per il regolare proseguo dell'attività associativa delle associazioni interessate

CON VOTI 10 favorevoli, 1 contrario (FERRARI) 0 astenuti, espressi nei modi e termini di Legge;

DELIBERA

1. Di esprimere, ai sensi dell'art.2 della Legge regionale 07.02.2008 n.1 e s.m.i. e per le motivazioni meglio espresse in premessa, l'assenso in merito alla richiesta prot. 4897 del 10/04/2017 pervenuta da parte della Soc. proprietaria Delta del Caminetto di Nano Valter & C s.a.s con sede in C.so Garibaldi n53 -15048 Valenza (AL) intesa ad ottenere lo svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo della struttura già denominata "Hotel Villa Verde" ubicata in Via Gentile 16 - 18 Albissola Marina e area di pertinenza e meglio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg.4 mapp.217 graffato 1529 sub 1-2 categoria D2;
2. di dare atto che, ai sensi dell'art.2 comma 2 bis della Legge Regionale n.07.02.2008 n.1 e sm.i. ricorrono gli estremi per consentire, all'atto della presentazione del progetto edilizio, l'insediamento della destinazione d'uso residenziale presso l'immobile oggetto dell'istanza di cui trattasi in quanto destinazione espressamente ammessa dal vigente PUC entro l'ambito Urbanistico in cui ricade l'immobile ovvero Ambito CR2 - Località Bruciati art. 9 delle N.T.A. del PUC;
3. di dare atto che, ai sensi della L.R. 1/2008 e smi la quota pari al 75% dell'importo relativo al costo di costruzione è destinato alla Regione Liguria per essere assegnato sulla base dei criteri regionali ad interventi di riqualificazione dell'offerta turistica locale;
4. di subordinare il favorevole accoglimento dell'istanza di cui al punto 1) alla regolarità dello stato di fatto e alla presentazione del progetto di riqualificazione della struttura entro tre mesi dal presente pronunciamento e l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro sei mesi dalla favorevole conclusione dell'istruttoria di tale progetto, pena la necessità di un nuovo pronunciamento da parte del Consiglio Comunale sulla permanenza ed delle cause che hanno giustificato lo svincolo;
5. Di dare atto inoltre che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Laura Pasero responsabile del Settore Urbanistica Territorio Attività Produttive, il quale ha curato l'istruttoria ed è incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art.6 della legge 7 agosto 1990 num.241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013.



6. di trasmettere copia della presente deliberazione alla Regione Liguria –
Dipartimento Territorio – Settore Urbanistica e Settore Pianificazione territoriale e
Vas ;

7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi del
comma 4) dell'art. 134 del D.lgvo 267/2000 considerato che occorre provvedere al
più presto alla consegna per il regolare proseguo dell'attività sociale delle
associazioni interessate.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Gianluca NASUTI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Giovanni PUCCIANO

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LVO 267 DEL 18.08.2000

REGOLARITA' TECNICA: il sottoscritto esprime parere favorevole ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lvo 267 del 18.08.2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO: F.to Laura PASERO

REGOLARITA' CONTABILE: il sottoscritto esprime parere favorevole ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lvo 267 del 18.08.2000.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI:

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica - su espressa attestazione del Responsabile del procedimento - che il presente provvedimento viene pubblicato all'albo pretorio on line di questo Comune in data odierna per rimanervi 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000.

Li,

- 8 AGO 2017

IL RESP.LE DEL PROCEDIMENTO
F.to Carla LILLI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Giovanni PUCCIANO



Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Giovanni PUCCIANO

- 8 AGO 2017



Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal al ai sensi dell'art. 124 del D.lvo 267 del 18.08.2000;

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.lvo 267 del 18.08.2000;

è stata trasmessa, con lettera nr in data, al Co.Re.Co. a seguito di richiesta scritta e motivata di un quinto dei consiglieri ai sensi dell'art. 127, commi 1 e 2, del D.lvo 267 del 18.08.2000;

è divenuta esecutiva il giorno

essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.lvo 267 del 18.08.2000);

essendo decorsi 30 giorni dalla trasmissione al Co.Re.Co.:

- dell'atto (art. 134, comma 1, del D.lvo 267 del 18.08.2000);
- dei chiarimenti o elementi integrativi di giudizio (art. 134, comma 2, del D.lvo 267 del 18.08.2000) senza che sia stato adottato un provvedimento motivato di annullamento.

essendo decorsi 30 giorni dall'audizione richiesta dal Co.Re.Co. senza che sia stato adottato un provvedimento motivato di annullamento (art. 133, comma 2, del D.lvo 267 del 18.08.2000).

essendo pervenuta comunicazione da parte del Co.Re.Co. attestante che lo stesso non ha riscontrato vizi di legittimità (art. 134, comma 1, del D.lvo 267 del 18.08.2000).

Albissola Marina,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Giovanni PUCCIANO



Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente atto è conforme all'originale ed è rilasciato per uso amministrativo.

Albissola Marina,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Giovanni PUCCIANO

