

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: URBANISTICA – L.R. N. 1/2008 MODIFICATA DALLA L.R. N. 4/2013 E DALLA L.R. 5/2014: SVINCOLO STRUTTURE ALBERGHIERE –PROGETTO DI “RISTRUTTURAZIONE DELL’EX “HOTEL DEL CAPO” IN VARIANTE AL PRG VIGENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- in data 14/04/2009, agli atti prot. 6160, è pervenuta istanza di svincolo da parte dei proprietari degli immobili già sede dell’ “HOTEL DEL CAPO”, istanza di svincolo dalla destinazione alberghiera ai sensi della L.R. 1/2008, confermata in data 19/12/2011 (prot. 23277) e in data 16/12/2013 (prot. 27151) con considerazioni in merito alla rispondenza ai requisiti di svincolo come riformulati dalla L.R. 4/2013, nonché proposta di introduzione della nuova destinazione d’uso residenziale;

- in data 02/07/2013 la Giunta Comunale con Deliberazione n. 23 ad oggetto “*Urbanistica – L.R. n. 1/2008 modificata dalla L.R. n. 4/2013: censimento delle strutture alberghiere vincolate ex lege – (Combinato disposto all’art. 2 comma 1ter della L.R. n. 1/2008 e dell’art. 10 comma 1 della L.R. 4/2013)*” ha espresso indirizzo di procedere alla valutazione delle istanze di svincolo delle strutture alberghiere già in atti, non appena Regione Liguria avesse intrapreso iniziative volte al superamento dei motivi di anticostituzionalità mossi alla L.R. 4/2013;

- con determinazione dirigenziale n. 421/130 del 03/07/2013 (aggiornata con Determinazione Dirigenziale n. 667/218 del 25/10/2013), è stato approvato l’elenco degli immobili, presenti nel Comune di Bordighera, vincolati ai sensi della L.R. n. 1/2008, come modificata dalla L.R. 4/2013, e si è dato atto che il Comune avrebbe, successivamente, provveduto alla valutazione delle istanze di svincolo già in atti e, fra queste, quelle relative all’ “Hotel del Capo”;

- che in data 23/09/2013 (prot. n. 20501) è stata inoltrata dalla Soc. Villa Soley srl, proprietaria degli immobili, la richiesta di permesso di costruire convenzionato in variante urbanistica al PRG vigente per la “Ristrutturazione dell’ex Hotel del Capo con cambio di destinazione d’uso e sistemazione aree esterne private e pubbliche”, corredata dal relativo progetto;

DATO ATTO : che la L.R. n. 5 del 2014 con la quale Regione Liguria ha parzialmente modificato la precedente L.R. n. 4 del 2013 e ha con essa eliminato i motivi di anticostituzionalità sollevati con ricorso del Governo alla Corte Costituzionale, non ha modificato i criteri di ammissibilità degli svincoli contenuti all’art. 2 della L.R. 4/2013;

RITENUTO, in ragione di quanto sopra, di poter valutare la domanda di svincolo degli immobili, già sede dell’ “HOTEL DEL CAPO” perché già aggiornata ai criteri della L.R. 4/2013;

PRESO ATTO che, in risposta a preciso quesito formulato dal Comune, Regione Liguria – Settore Affari Giuridici del Territorio, ha reso parere pervenuto in atti prot. n. 4316 del 04/03/2014, nel quale fra l’altro ha dato la seguente indicazione: “*per i comuni, quali quello di Bordighera, che non abbiano dato corso al procedimento di variante ai sensi dell’originario art. 2 della L.R. 1/2008 (...) le previsioni del Programma Turistico in oggi vigenti risulteranno automaticamente modificate e, quindi, superate ex lege, in conseguenza dei provvedimenti comunali di accoglimento di richieste di svincolo in applicazione degli attuali commi 2 e 2bis del ridetto art. 2 come modificato dalla L.R. 4/2013. Invero quest’ultima legge nel rimettere all’esclusiva competenza comunale la pronuncia sulle domande di eliminazione del vincolo alberghiero ha al contempo sancito relativamente ai casi*

in cui la destinazione d'uso da insediare nell'immobile di cui si ottenga lo svincolo sia conforme alla strumentazione urbanistica già operante nella zona interessata (...) l'eliminazione dell'obbligo della procedura di variante urbanistica."

PRESO ATTO che nel medesimo parere Regione Liguria – Settore Affari Giuridici del Territorio, ha inoltre fornito la seguente indicazione: *“Con riferimento al terzo quesito formulato nella nota a riscontro – concernente la possibilità, a fronte dell'accoglimento di una richiesta di rimozione del vincolo, di fissare un congruo termine per la presentazione del progetto edilizio comportante la trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile svincolato – si ritiene corretta la fissazione di tale termine in ragione del fatto che la sussistenza dei presupposti e delle condizioni a fondamento di istanze di svincolo (di cui alle lettere a) e b) del comma 2 del ridetto articolo 2) va verificata e valutata da ogni Comune al momento della pronuncia sulla relativa istanza per cui, in caso di suo accoglimento, la mancata fissazione del ridetto termine non assicurerebbe certezza né al Comune sui tempi di attuazione dell'operazione e sull'assolvimento delle relative prestazioni di legge, né all'operatore nel senso che l'attuazione dell'intervento di trasformazione della struttura se effettuata a lunga distanza di tempo dalla pronuncia di svincolo richiederebbe il ripronunciamento da parte del Comune sulla permanenza ed attualità delle ridette cause che hanno giustificato lo svincolo .”*

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 03/06/2014 ad oggetto *“Urbanistica – L.R. n. 1/2008 modificata dalla L.R. N. 4/2013 e dalla L.R. 5/2014: Svincolo strutture alberghiere – Atto di indirizzo”* con la quale è stato fra l'altro espresso indirizzo che il favorevole accoglimento dell'istanza di svincolo da parte del Consiglio Comunale dovrà essere subordinato alla prescrizione di presentazione di un progetto di riqualificazione della struttura svincolata entro un anno dal pronunciamento e che l'inizio dei relativi lavori dovrà avvenire entro un anno e mezzo dalla favorevole conclusione dell'istruttoria di tale progetto, pena la necessità di nuovo pronunciamento da parte del Comune sulla permanenza ed attualità delle cause che hanno giustificato lo svincolo;

VISTA la relazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Opere Pubbliche connesse in data 27/08/2014, dalla quale si evince che:

- L'attività è cessata dal 2008;
- L'istanza di svincolo è motivata, in riferimento al contenuto dell'art. 2 comma 2 lettera a) della L.R. n. 1/2008 coordinata con la L.R. n. 4/2013 e L.R. 5/2014, come segue :
 1. Inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato;
 2. Impossibilità di realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile in quanto, in presenza di vincolo architettonico, urbanistico-edilizio, individuato nel P.R.G., all'ART. 48 come *“ZONA A – CENTRO STORICO CONSOLIDATO”*, impossibilità di ampliamento e adeguamento volumetrico, oltre che impianto architettonico;
 3. Impossibilità di ottenere i requisiti minimi riferiti agli standard alberghieri: consistenza delle camere inadeguata per superficie, difficile inserimento di un ascensore e di adeguare il blocco scala esistente, se non a fronte di una consistente riduzione del numero di camere, che da business plan di settore dimostrano che una struttura, può reggere un equilibrio economico gestionale, unicamente con un numero minimo di 18 camere;
 4. Impossibilità di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, per le medesime ragioni di cui precedentemente trattato;
 5. Problematicità connesse all'inserimento di locali accessori e integrati necessari allo svolgimento dell'attività alberghiera: accueil, depositi, magazzini, adeguati posti auto, lavanderia accessibile e fruibile, lettura, tv, internet room, benessere in house, che garantirebbero un minimo equilibrio economico-gestionale, analizzata la qualità della domanda, la pressione dell'offerta a livello di micro e macro grandezze territoriali di settore;
 6. Impossibilità di perseguimento di un'offerta alberghiera integrata e tale da garantire un equilibrio economico gestionale necessario per assolvere al buon funzionamento ed efficienze del centro stesso, di qualità globale.
- la funzione residenziale da introdurre è ammessa dalla disciplina urbanistico-edilizia della zona in cui risulta collocato (zona A– Centro storico consolidato);
- La domanda di svincolo è accompagnata da relativo progetto di riqualificazione dell'immobile che si pone in variante al vigente PRG;

- Risulterebbe opportuno ricondurre ad unico procedimento amministrativo l'eventuale accoglimento della domanda di svincolo e l'approvazione della variante al PRG sottesa al progetto;

VISTA l'istanza di Permesso di Costruire convenzionato in variante al vigente PRG presentata in data 23/09/2013 prot. 20501 dalla Soc Villa Soley proprietaria degli immobili siti in Via Al Capo 2 individuati a catasto BOR, fg 9, mapp 205, sub 6 e 14 e mapp. 206 sub 1 e 2, per la Ristrutturazione dell'ex Hotel del Capo con cambio di destinazione d'uso e sistemazione aree esterne private e pubbliche”;

VISTI al riguardo gli elaborati costituenti il progetto a firma Arch. Simonetta de Zordo, Geom. Armando Biasi, Geom. Domenico Rositano, che alla luce delle modifiche ed integrazioni, si compone di:

Prot.	del	
20582	24/09/14	Convenzione urbanistica
20501	23/09/13	Relazione del progettista
20501	23/09/13	Dichiarazione integrativa del committente o del responsabile dei lavori
20501	23/09/13	Dichiarazione di conformità e responsabilità in materia di abbattimento barriere architettoniche
20501	23/09/13	Autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1, DPR 380/2001 modif. dal DL 70/2011
27151	16/12/13	Certificazione sulla fattibilità statica dell'intervento
20501	23/09/13	Scheda informativa sugli impianti
13670	23/06/14	Allegato A – Relazione Tecnica illustrativa
20501	23/09/13	Allegato C – Relazione Tecnica superamento barriere architettoniche
13670	23/06/14	Allegato D – Relazione paesaggistica
16649	01/08/14	Allegato E – Elaborati grafici “Tavola sinottica” - Conteggi analitici e dimostrazione grafica della volumetria esistente e di progetto
19706	12/09/14	Allegato E bis – Conteggi analitici e dimostrazione grafica delle superfici per determinare oneri concessori-
4234	03/03/14	Allegato F – Conteggi analitici e dimostrazione grafica delle aree a parcheggio pertinenziale
17400	12/08/14	Allegato G – Planimetria generale con indicazione reti tecnologici e distanze
4234	03/03/14	Allegato H – Relazione tecnica in merito alla variazione del peso insediativo conseguente al cambio di destinazione d'uso
4234	03/03/14	Allegato I – Relazione tecnica in merito alla valutazione di assoggettabilità a VAS
16649	01/08/14	Allegato Lv – Relazione Tecnica in merito alla recinzione di proprietà
13670	23/06/14	Allegato Vb 1 – Computo metrico “Riqualificazione Via Balilla”
20501	23/09/13	Tav. 1 – Stralci Cartografici
17400	12/08/14	Tav. 2 – Ingrandimento Planimetrico - Stato Aut. L.R. 16/08 art. 48
17400	12/08/14	Tav. 3 – Ingrandimento Planimetrico – Progetto
17400	12/08/14	Tav. 3 bis – Ingrandimento Planimetrico – Stato di fatto – Progetto con indicazione delle distanze
20501	23/09/13	Tav. 4 – Piante – Stato Aut. L.R. 16/08 art. 48
20501	23/09/13	Tav. 5 – Prospetti e sezioni – Stato autorizzato
16649	01/08/14	Tav. 6 – Piante – Progetto
16649	01/08/14	Tav. 7 – Prospetti e sezioni – Progetto
16649	01/08/14	Tav. 8 – Piante – Raffronto
16649	01/08/14	Tav. 9 – Prospetti e sezioni – Raffronto

VISTI

- il vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 in data 29/02/2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 6 del 26/02/1990;
- la relazione d'ufficio tecnico in data 23/09/2014 in merito agli aspetti edilizi ed urbanistici

del progetto proposto che riporta , fra l'altro il parere espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio:

1. In data 24/07/2014 “La Commissione Locale del Paesaggio esprime parere sospensivo: Per quanto riguarda il corpo di fabbrica a quattro livelli (lato ponente) si prende atto della progettazione presentata, che si ritiene assentibile. Per quanto concerne invece il basso fabbricato di levante, storicamente significativo, si richiede una nuova soluzione progettuale che rispetti le attuali caratteristiche architettoniche, mantenendo gli accessi esistenti. Per quanto riguarda il posizionamento dei parcheggi si auspica uno spostamento lato ponente degli stessi con la riduzione dell'ingresso, privilegiando la creazione sull'angolo sud-est di una confacente aiuola piantumata. Si richiede inoltre un più dettagliato studio di riferimento alla progettazione delle recinzioni di delimitazione delle proprietà private. Si rileva che nelle tavole di raffronto esistono delle incongruenze grafiche tra lo stato di fatto e lo stato di progetto.”
2. In data 28/08/2014 “La Commissione Locale del Paesaggio esprime parere favorevole in quanto le modifiche presentate nella progettazione in variante risultano conformi a quanto richiesto nella precedente commissione. Si prescrive il mantenimento dell'Euphorbia attualmente esistente e che l'area destinata a parcheggio sia pavimentata in pietra arenaria locale. Si ritiene che l'intervento, così come descritto negli elaborati tecnico-progettuali che definiscono in tutti gli aspetti l'inserimento ambientale dello stesso, sia assentibile in riferimento alla normativa del PTCP e anche a quanto contenuto al comma 4 dell'art. 39 delle relative NTA.”

RILEVATO :

- che la variante alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale consiste in:

Approvazione del progetto senza obbligo di redazione di S.U.A. (art. 48.02.02 del PRG) bensì mediante permesso di costruire convenzionato;

- che la stessa variante sopra indicata rientra in quelle classificabili di esclusivo interesse locale ai sensi dell'art 2 della L.R. n.9/1983, in riferimento all'art. 6, comma 1 , lettera b) della L.R. n. 30 del 1992 e s.m. , in base a quanto contenuto nel “Parere circa l'applicazione della Legge Regionale 24.3.1983, n.9 con riferimento alla definizione di variante di esclusivo interesse locale contenuta nell'art. 2, c.1 lett. c) punti 1) e 2)” reso da Regione Liguria , dipartimento pianificazione territoriale ed urbanistica , servizio affari giuridici: “.....art. 2, lettera c), punto 2 della l.r. n. 9/1983 e s.m., si precisa che si è ritenuto che possano qualificarsi “di esclusivo interesse locale” le varianti volte a prescrivere, in alternativa all'obbligo di ricorso a S.U.A., la concessione edilizia convenzionata , ovvero a suddividere e/o ridurre in più S.U.A. il perimetro di zone soggette a tale obbligo: e ciò in considerazione dell'evoluzione sul punto registrata sia nella legislazione (si pensi all'art.2, comma 3 della L.R. 10.11.1992, n. 30 ed all'art. 2 della L.R. 25/1993), sia nella prevalente giurisprudenza amministrativa (TAR Veneto 13.6.1997, n.1020; TAR Lazio, sez. II, 9.2. 1996, n.341; TAR Calabria 11.12.1995, n. 788; TAR Campania , Napoli, sez II 19.1.1995, n. 45; TAR Lazio sez. II 22.11.1994, n. 1468; Cons. Stato sez V 18.1.1993, n. 98; Cons. Stato sez V 10.11.1992, n. 1221) che tende ad affrancare dall'obbligo di S.U.A., ancorché sancito dallo strumento urbanistico generale, gli interventi ricadenti nell'ambito di zone già urbanizzate e comunque edificate.....”;

DATO ATTO : che sono state sentite le organizzazioni sindacali e le associazioni di categoria in merito allo svincolo degli immobili già sede dell' Hotel del Capo ;

ACQUISITI : i pareri dei Responsabili del Servizio Idrico Integrato in data 11/06/2014 e del Comando Polizia Municipale in data 09/09/2014 e 22/09/2014;

VISTA la L.R. n. 1/2008 come modificata dalla L.R. n. 4/2013 e dalla L.R. 5/2014;

VISTE le leggi regionali 24/03/1983 n. 9; 08/07/1987 n. 24; 10/11/1992 n. 30; 04.09/1997 n. 36; 03/05/2002 n .19; 06/06/2008 n. 16; e l.m.i.;

VISTI gli artt. 59, 60 e 84 della L.R. 36/1997 e s.m.i.;

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

VISTO il parere favorevole del Dirigente ad interim del settore finanziario in merito alla regolarità contabile;

DATO ATTO che è stata effettuata la prepubblicazione ai sensi art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

Sentita in data la Commissione consiliare per l'Urbanistica, i LL.PP. e l'Ambiente;

Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n.Consiglieri comunali, incluso il Sindaco):

- favorevoli: n.
- contrari: n.
- astenuti: n.

D E L I B E R A

1. di accogliere favorevolmente l'istanza di svincolo dalla destinazione d'uso alberghiero degli immobili catastalmente identificati Bordighera- sez BOR, fg 9, mapp 205, sub 6 e 14 e mapp. 206 sub 1 e 2, già sede dell' "HOTEL DEL CAPO", in quanto aventi le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 2 lettera a) della L.R. n. 1/2008 coordinata con la L.R. n. 4/2013 e L.R. 5/2014, e di accogliere favorevolmente l'ipotesi di introduzione della funzione residenziale in quanto ammessa dalla disciplina urbanistico-edilizia della zona in cui risultano collocati;

2. di dare il proprio assenso all'indizione della Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto, allegato alla l'istanza di Permesso di Costruire convenzionato in variante al vigente PRG presentata in data 23/09/2013 (prot. 20501) dalla Soc. Villa Soley, e successivamente integrato, relativo all'intervento di "Rifunzionalizzazione dell'immobile denominato ex Hotel del Capo, con cambio di destinazione d'uso e sistemazione aree esterne pubbliche e private" che comporta variante al vigente PRG, consistente in:

- Approvazione del progetto senza obbligo di redazione di S.U.A. (art. 48.02.02 del PRG) bensì mediante permesso di costruire convenzionato;

ed è costituito dagli elaborati elencati in premessa.

3. di dichiarare l'interesse generale delle opere di realizzazione di per le quali è prevista la realizzazione diretta da parte dei Soggetti Attuatori di cui all'Atto Unilaterale d'Obbligo - Convenzione Urbanistica e relativi allegati;

4. di dare atto che gli interventi di cui al punto precedente saranno realizzati a cura, responsabilità e spese dei Soggetti Attuatori, i quali si sono obbligati a prestare a favore del Comune di Bordighera adeguate garanzie fideiussorie;

5 di esprimere il preventivo assenso al testo dell'atto unilaterale d'obbligo e annessa convenzione urbanistica,

6 di destinare la somma derivante dalla monetizzazione dello standard urbanistico dell'intervento in progetto all'esecuzione direttamente da parte del comune di opere di lotto funzionale del

campo sportivo in via Pasteur (località Due Strade), con la prescrizione che tali opere siano eseguite conformemente ai vincoli di finanza pubblica;

7. di dare atto che, ai sensi della L.R. 1/2008, come modificata dalla L.R. 4/2013 e L.R. 5/2014, la quota pari al 75% dell'importo relativo al costo di costruzione è destinata alla Regione Liguria;
8. di dare atto che il progetto contiene apposita relazione ai sensi della L.R. 32/2012 in merito alla non assoggettabilità a VAS;
9. di dare mandato al Dirigente ad interim del Settore Tecnico per l'indizione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 59 e 84 della Legge Regionale 04/09/1997 n. 36 e successive modifiche, al fine dell'approvazione del progetto in oggetto in variante al PRG vigente, con coinvolgimento nell'esame di tutti gli enti aventi competenze al riguardo;
- 10 di stabilire, a norma dell'art. 59 della L.R. n° 36 del 1997 che la presente deliberazione e gli atti presentati nel corso della conferenza di servizi siano depositati a libera visione del pubblico per un periodo di quindici (15) giorni consecutivi, previo avviso affisso all'Albo Pretorio e divulgato con ogni mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione, nello stesso periodo, di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;
- 11 di subordinare il favorevole accoglimento dell'istanza di cui al punto 1) alla prescrizione che l'inizio dei relativi lavori relativi al progetto in oggetto avvenga entro un anno e mezzo dalla favorevole conclusione della conferenza di servizi, pena la necessità di nuovo pronunciamento da parte del Comune sulla permanenza ed attualità delle cause che hanno giustificato lo svincolo;
- 12 di demandare agli uffici competenti l'attivazione delle procedure conseguenti allo svincolo della struttura alberghiera.

Successivamente, il Consiglio Comunale;

Ritenuta l'urgenza di provvedere attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;

Per effetto di separata votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n..... consiglieri comunali incluso il Sindaco):

favorevoli :

contrari :

astenuti :

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del TUEL;

dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. DEL

OGGETTO: URBANISTICA – L.R. N. 1/2008 MODIFICATA DALLA L.R. N. 4/2013 E DALLA L.R. 5/2014: SVINCOLO STRUTTURE ALBERGHIERE –PROGETTO DI “RISTRUTTURAZIONE DELL’EX “HOTEL DEL CAPO” IN VARIANTE AL PRG VIGENTE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprimono i seguenti **P A R E R I**.

Settore tecnico - Parere favorevole **in ordine alla regolarità tecnica**.

Li.....

Li.....

Il Responsabile delegato del settore tecnico
(arch. Roberto Ravera)

Il dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Giuseppe Testa)

Settore Finanziario - Parere favorevole **in ordine alla regolarità contabile**.

Li.....

Il dirigente ad interim del settore finanziario
(dott.ssa Micaela Toni)