



CITTA' DI IMPERIA

Consiglio Comunale

DELIBERA n° 64 del 27/09/2023

OGGETTO: ALBERGO ITALIA - REALIZZAZIONE DI ALLOGGI HOUSING FIRST - RIQUALIFICAZIONE E ALLESTIMENTO DI UN ALLOGGIO PER L'AUTONOMIA DELLE PERSONE CON DISABILITÀ E SERVIZI CONNESSI - RISTRUTTURAZIONE E ALLESTIMENTO DI DUE ALLOGGI PER PERSONE NON AUTOSUFFICIENTI. ESPRESSIONE ASSENSO ALL'INSEDIAMENTO DESTINAZIONE RESIDENZIALE PUBBLICA EX ART. 2, C. 2BIS, L.R. 1/08 E DEROGA DENSITA' EDILIZIA EX ART. 14 D.P.R. 380/01.

L'anno duemilaventitre, e questo di 27 - ventisette - del mese settembre alle ore 18:00, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in adunanza ordinaria, in conseguenza di determinazioni prese dal Presidente previa partecipazione al Sig. Prefetto e notifica utile degli avvisi scritti. Sono presenti questi Consiglieri:

SCAJOLA CLAUDIO	Presente	ELENA RITA	Presente
VASSALLO SIMONE	Presente	CASANO ALESSANDRO	Assente
LA MONICA DAVIDE	Presente	CHIARAMAN GIOVANNI	Presente
BALDASSARRE ORLANDO	Presente	BENCARDINO MARTINA	Presente
LANDOLFI ANDREA	Presente	FIorentINO MATTEO	Presente
MONTANARO GIOVANNI	Presente	LAZZARINI GIOVANNI	Presente
GAZZANO SIMONA	Presente	BRACCO IVAN	Presente
ONEGLIO NICOLETTA	Presente	VERDA EDOARDO	Presente
ORNAMENTO PAOLO	Assente	BELLOTTI DEBORAH	Presente
MOTOSO ANTONIO	Presente	MODAFFARI LOREDANA	Presente
VENUTO GIUSEPPE	Presente	BOZZANO DANIELA	Presente
RANISE ANTONELLO	Presente	SARDI LUCIO	Presente
CICCIONE DANIELE	Presente	LAURETTI ENRICO	Presente
VOLPE LUCA	Presente	SAVIOLI ALESSANDRO	Presente
ACQUARONE IDA MADDALENA PIERA	Assente	ZARBANO LUCIANO	Assente
CAMIOLO PINO	Presente	AMORETTI LAURA	Presente
		MAMELI SILVIA	Presente

Quindi sono presenti Consiglieri N.29 Sono assenti Consiglieri N.4

In Imperia nella sala delle adunanze posta nella Sede comunale, assiste alla seduta la sottoscritta Dott.ssa Rosa PUGLIA Segretario Generale del Comune, incaricata della redazione del verbale.

Esce il Consigliere Verda. Presenti n. 28.

Illustrano la pratica l'Assessore Fossati, l'Assessore Gandolfo e l'Assessore Gaggero.

Dopo l'illustrazione seguono gli interventi e le relative repliche. Per il contenuto dell'illustrazione e della discussione si rinvia alla registrazione su supporto magnetico.

Intervengono i seguenti Consiglieri: La Monica, Savioli, Sardi, Ranise, Bellotti, Volpe, Bozzano e Landolfi.

Replicano gli Assessori Fossati, Gandolfo e Gaggero.

Esauriti gli interventi il Presidente concede la parola per le dichiarazioni di voto, come da registrazione su supporto magnetico conservato agli atti, ai seguenti Consiglieri: Amoretti, Montanaro, Sardi, Lazzarini e Volpe.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 301 del 15/09/2022 avente ad oggetto: “PROGETTI A VALERE SUL PNRR, M5 INCLUSIONE E COESIONE. APPROVAZIONE DEI PROGETTI RELATIVI ALL'INVESTIMENTO 1.1 SOSTEGNO ALLE PERSONE VULNERABILI E PREVENZIONE DELL'ISTITUZIONALIZZAZIONE DEGLI ANZIANI, 1.2 PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITÀ, 1.3 HOUSING TEMPORANEO E STAZIONI DI POSTA. APPROVAZIONE DEI PFTE DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EX ALBERGO ITALIA, DELL'EX MUNICIPIO DI CARAMAGNA, DELL'EX SCUOLA FONDAZIONE ANSELMI. APPROVAZIONE DEI PROGETTI COMPLESSIVI E DELLE CONVENZIONI CON IL MLPS”

VISTA la nota inoltrata in data 15/06/2023 Prot. 41453 e successive integrazioni con la quale il Dirigente del Settore Lavori Pubblici Manutenzioni relativamente all'immobile sopracitato ubicato nel comune di Imperia Viale Matteotti 29 e censito al N.C.T. di Imperia Sezione Porto Maurizio al foglio 6 mappale 91, ai fini della Ristrutturazione dell'ex Albergo Italia con la rifunzionalizzazione ad edilizia residenziale pubblica, trasmette la progettazione che comporta la richiesta di:

- Svincolo della destinazione d'uso alberghiera ai sensi dell'art. 2 comma 2 della l.r. 1/2008;
- Autorizzazione alla deroga alle vigenti norme di P.R.G. per quanto attiene alla destinazione d'uso e densità edilizia, deroga prevista dall'art. 14 del D.P.R. 380/01;

VISTI i seguenti elaborati, depositati agli atti, trasmessi con la nota in data 12/06/2023 Prot. 40195:

- Tav. 1 Stato di fatto _ Piante;
- Tav. 2 Progetto _ Piante;
- Tav. 4 Sezioni e Prospetti

VISTI i seguenti elaborati, allegati quale parte integrante del presente atto, trasmessi con le note in data 15/06/2023 Prot. 41453 e in data 25/07/2023 prot. 52293:

- Istanza in data 15/06/2023 Prot. 41453;
- Relazione finalizzata all'accoglimento di deroga al P.R.G. del Comune di Imperia – Riqualificazione edilizia e funzionale ex ALBERGO ITALIA. Intervento 1.2;
- Istanza in data 25/07/2023 prot. 52293;
- Tavola grafica manufatto accessorio

VISTA la Determinazione dirigenziale del Settore Legale Contratti Servizio Commercio n. 1466 del 17/10/2013 con la quale è stato approvato l'elenco degli immobili assoggettati a vincolo di destinazione d'uso

ad Albergo ai sensi dell'art. 2 comma 1 ter della l.r. 1/2008;

ACCERTATO che l'Albergo Italia risulta dagli elenchi di cui sopra tra gli immobili e relative aree asservite e di pertinenza assoggettati a vincolo di destinazione ad albergo art. 2 c. 1 l.r. 1/2008 e smi.

DATO ATTO che la l.r. 1/2008 art. 2 comma 2 e seguenti, come modificata dalla LR 4/2013, prevede la possibilità per i proprietari degli immobili come sopra vincolati di presentare, al Comune competente, motivata e documentata istanza di svincolo con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato;

VISTO che la progettazione in argomento prevede l'insediamento di edilizia residenziale per gli usi pubblici previsti nel bando ed oggetto di finanziamento di talchè è stata inoltrata da parte del Settore competente come sopra indicato istanza di svincolo dalla destinazione d'uso alberghiera;

DATO ATTO che nell'ambito del procedimento conseguente all'istanza di svincolo sono state interpellate - in ossequio alle disposizioni della LR 1/2008 e smi - le Associazioni di Categoria e le Rappresentanze Sindacali dei Lavoratori, alle quali è stato richiesto parere con nota pg. 47886 del 07/07/2023;

VISTO che entro il 18/07/2023, scadenza indicata nella richiesta di parere sopracitata, è pervenuto il parere favorevole allo svincolo alberghiero, stante l'inadeguatezza dell'attuale struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, da parte della Confesercenti Imperia con nota pg. 48517 del 10/07/2023 mentre non sono pervenuti altri pareri;

ACCERTATO CHE:

- l'immobile è di proprietà del Comune di Imperia e nella sua disponibilità come da nota del Settore Affari Legali e Contratti pg. 46439 del 04/07/2023, a seguito di congiungimento di usufrutto del 01/01/2022 Pubblico Ufficiale RE sede Imperia (IM) registrato in data – Attestazione di Morte Voltura n. 2163.1/2022 – Pratica n. IM0012139 in atti dal 22/03/2022;
- l'attività alberghiera risulta cessata come da presa d'atto con Decreto Regionale del Dirigente Settore politiche Turistiche n. 2071 del 04/04/2022;
- la struttura era classificata ALBERGO al livello DUE STELLE ed avente capacità ricettiva di 25 posti letto.
- La costruzione dell'edificio risale ai primi anni del secolo scorso;
- L'immobile e l'area di pertinenza ricadono in zona del vigente P.R.G. A: zona di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale soggetta all'art. 22 delle relative Norme Tecniche di Attuazione
- la destinazione d'uso residenziale che si intende insediare nell'immobile è ammessa nella zona A, ma non sono consentite nuove costruzioni né incrementi volumetrici e, inoltre, a norma dell'art. 22 del vigente P.R.G. così come modificato con variante approvata con decreto della Provincia di Imperia n. H1088 05/10/2006, *“Nei locali situati al piano terra, quota strada dei centri abitati, prospettanti direttamente sulle vie e piazze pubbliche, già adibiti ad attività commerciali o caratterizzati da altre*

destinazioni d'uso ma comunque con caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di valore ambientale, non possono essere autorizzati interventi di trasformazione in locali abitativi. Compresi i cambi di destinazione d'uso richiesti ai sensi della Legge Regionale 24/2001.”

- conseguentemente, trova applicazione, nella fattispecie, ai sensi dell'art 2, comma 2bis, della LR 1/2008 e smi, previo assenso del Consiglio Comunale, la disciplina urbanistico-edilizia operante nella contigua e più estesa zona BS che consente la destinazione residenziale anche nei locali al piano terra;

DATO atto altresì che il progetto in argomento prevede la costruzione di un piccolo volume accessorio sopra il garage esistente e che tale intervento è qualificabile come nuova costruzione non ammessa né dalle norme delle zone A né in quelle delle zona BS del vigente P.R.G.;

VISTO l'art. 14 del D.P.R. 380/01 che consente, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, di concedere deroghe per quanto concerne i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. e che disciplina il procedimento di deroga agli strumenti urbanistici vigenti, previsto esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

DATO ATTO che l'immobile in oggetto è di proprietà pubblica e che l'Amministrazione comunale è risultata aggiudicataria di un finanziamento per la RIQUALIFICAZIONE DELL'EX ALBERGO ITALIA con la realizzazione di ALLOGGI HOUSING FIRST SERVIZI DI ASSISTENZA, DOMOTICA, RIQUALIFICAZIONE, ALLESTIMENTO DI UN ALLOGGIO PER L'AUTONOMIA DELLE PERSONE CON DISABILITÀ E SERVIZI CONNESSI SERVIZI DI SUPPORTO E ASSISTENZA DOMICILIARE, DOTAZIONI DOMOTICA E TELEASSISTENZA, RISTRUTTURAZIONE E ALLESTIMENTO DI DUE ALLOGGI PER PERSONE NON AUTOSUFFICIENTI.

CONSIDERATO che la deroga alla densità edilizia di zona consentita dall'art. 14 delle N.T.A. del vigente P.R.G. può essere ammessa nel rispetto delle altre norme di rango superiore.

VISTO ED ACCERTATO che l'intervento così come progettato rispetta i limiti di densità fondiaria di cui al D.M.1444/68 art. 7 sia per le zone territoriali omogenee A che per le zone BS.

RITENUTO pertanto, per la progettazione in oggetto ed eventuali sue varianti, di consentire, stante la valenza pubblica dell'intervento proposto, la deroga alla densità edilizia di zona nel rispetto dei limiti di densità fondiaria sopraindicati;

CONDIVISE le motivazioni dell'istanza in oggetto e di cui alla nota in data 15/06/2023 Prot. 41453 relative alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze di mercato sia a livello di qualità degli standard alberghieri che alla normativa in materia di sicurezza, oltre all'impossibilità dell'Ente nel

condurre una struttura ricettiva, e alla necessità di reperire strutture da utilizzare a fini sociali con particolare attenzione all' Housing First, ai disabili e agli anziani che necessitano assistenza.

EVIDENZIATO, infine, che la gestione di una attività alberghiera di tipo economico non rientra tra le funzioni proprie dei Comuni stabilite dalla legge mentre per contro si evidenzia il superiore interesse pubblico alla erogazione di servizi essenziali per i cittadini.

RITENUTO che vi siano le condizioni previste dalla LR 1/2008 e s.m.i., art. 2, c. 2 lett. a) per concedere lo svincolo;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale N. 245 del 10/08/2023 con cui è stata sottoposta alla competenza del Consiglio Comunale la proposta in oggetto;

RILEVATO che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal responsabile del procedimento Arch. Silvia Gavotto;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico/finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2023 ad oggetto, “approvazione bilancio di previsione 2023/2025”;

VISTA la Deliberazione di Giunta Municipale n. 107 del 23/03/2023 con la quale è stata approvata la sottosezione Rischi Corruttivi e Trasparenza del P.I.A.O. 2023/2025;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 30/11/2022 ad oggetto: “Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) – periodo 2023/2025 – Art. 170, c. 1, D. Lgs 267/2000”;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 19/01/2023 con la quale è stato approvato il PEG 2023/2025 – parte contabile;

VISTO il parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Urbanistica, in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs 18 agosto 2000, n.267;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000, n.267;

VISTO il vigente regolamento di contabilità

VISTO lo Statuto dell'Ente;

Con votazione unanime;

Sulla scorta delle argomentazioni in narrativa

DELIBERA

1. Di esprimere assenso, ai sensi dell'art. 2, comma 2bis, della LR 1/2008 e s.m.i., all'insediamento della destinazione residenziale pubblica nell'immobile già destinato ad Albergo Italia.
2. Di demandare a separato atto dirigenziale l'aggiornamento dell'elenco degli immobili vincolati a

destinazione alberghiera, di cui al comma 1 ter della LR 1/2008 e s.m.i..

3. Di autorizzare, con le motivazioni sopra riportate, relativamente all'immobile sopracitato ubicato nel comune di Imperia Viale Matteotti 29 e censito al N.C.T. di Imperia Sezione Porto Maurizio al foglio 6 mappale 91, ai fini della Ristrutturazione dell'ex Albergo Italia con la rifunzionalizzazione ad edilizia residenziale pubblica, e sue eventuali modifiche progettuali, la deroga, a norma dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, alla densità edilizia di zona nel rispetto dei limiti di densità fondiaria di cui al D.M. 1444/68 art. 7.
4. Di dare atto che, trattandosi di opera pubblica esente dal contributo di costruzione ,non si applica il contributo straordinario previsto dall'art. 38 comma 6bis della l.r. 16/2008.
5. Di trasmettere al Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni il presente provvedimento ai fini dell'ulteriore corso del procedimento di approvazione del progetto.
6. Di dichiarare, con successiva separata votazione, con voti unanimi il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere in merito.

ALLEGATI

- **Copia_DocPrincipale_lettera_di_invio_pec.pdf**
(impronta: 183E1386EA82E50DD69F6616DA174D36E911017F34D0417F3B6D65F247E84DF9)
- **Istanza_svincolo_e_deroga_piano_albergo_italia.pdf_(1).pdf**
(impronta: 257CFCE2A6F5217A8BCC14575EA8303A25EB62BAE33FB392276C5F21CD132767)
- **Relazione_di_deroga_Albergo_Italia_.pdf_(1).pdf**
(impronta: 171A5A7E0CA72CAC1ACC39788045E9592FC9F8C30BE4722B930663158CD5D267)
- **Copia_DocPrincipale_2023_07_25_richiesta_deroga_densita_edilizia.pdf**
(impronta: EFC89F430BD6A390B6B70F02FE17DEC7E75A072E0FA4AE27EBF9B20F7150F062)
- **Fabbricato_accessorio_SdiF_Prog_compressed.pdf**
(impronta: B7F4D3B92C63357D732CC44D86123293AC8275E43D2DF08C888CF3DAB2339454)

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

PUGLIA ROSA

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE**

VASSALLO SIMONE

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.