



COMUNE DI NOLI
PROVINCIA DI SAVONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 8 Del 20/03/2025

OGGETTO: Istanza ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Legge regionale 7 febbraio 2008, n. 1 e s.m.i. di rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo del fabbricato sito in Noli, Via Ugo La Malfa 2, denominato "Albergo El Sito", identificato al Catasto al foglio 12, mappale n. 635. Richiedenti: Sig. Emilio Garzoglio, Sig. Antonello Garzoglio. Assenso. Approvazione atto unilaterale d'obbligo.

In continuazione di seduta.

Alle ore 21,08 il consigliere Varino Maria Luisa lascia la Sala consiliare al fine di non partecipare alla discussione del punto n. 2 all'ordine del giorno per possibile incompatibilità.

Risultano presenti all'appello i seguenti 10 Consiglieri :

NOMINATIVI	PRESENTI	ASSENTI
REPETTO Ambrogio	X	
MANZINO Debora	X	
ARANCINO Davide	X	
CALANDRIA Nada	X	
CANOBBIO Flavio	X	
DE BENEDETTI Massimiliano	X	
GANDOGLIA Edoardo	X	
VARINO Maria Luisa	-	G
PASTORINO Marino	X	
DE SIMONE Alberto	X	
PATRONE Monica	X	
TOTALE	10	1

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, procede alla disamina del secondo punto all'ordine del giorno.



COMUNE DI NOLI
PROVINCIA DI SAVONA

Il presente verbale viene redatto a norma del Regolamento comunale per il funzionamento del Consiglio comunale e contiene la sintesi degli interventi. Questi ultimi sono riportati integralmente nella registrazione effettuata mediante sistema integrale dedicato in streaming, disponibile sul canale youtube del Comune di Noli e costituisce documentazione amministrativa ai sensi della normativa vigente.

Il Sindaco/Presidente del Consiglio riferisce al consesso sull'argomento segnato al secondo punto all'ordine del giorno, avente ad oggetto:

Istanza ai sensi dell'art. 2, comma 2, della Legge regionale 7 febbraio 2008, n. 1 e s.m.i. di rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo del fabbricato sito in Noli, Via Ugo La Malfa 2, denominato "Albergo El Sito", identificato al Catasto al foglio 12, mappale n. 635. Richiedenti: Sig. Emilio Garzoglio, Sig. Antonello Garzoglio. Assenso. Approvazione atto unilaterale d'obbligo.

II CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che in data 13.02.2008 è entrata in vigore la Legge Regionale 07.02.2008, n. 1 ad oggetto "Misure per la salvaguardia la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali" con l'obiettivo di frenare il depauperamento del patrimonio alberghiero, migliorare la qualità delle strutture ricettive esistenti e soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del mercato turistico;
- che, per il raggiungimento di tali obiettivi e per assicurare una organica programmazione dell'offerta turistica a livello regionale, la Legge Regionale 07.02.2008, n. 1 contiene altresì le disposizioni necessarie affinché gli strumenti urbanistici comunali dettino la pertinente disciplina;
- che, a tal fine, i Comuni erano tenuti, entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge, ad effettuare il censimento degli alberghi e, conseguentemente, adottare, previa consultazione di Organizzazioni Sindacali dei Lavoratori, le Associazioni di Categoria, la modifica al vigente strumento urbanistico comunale, con la quale individuare gli interventi e le norme tecnico-urbanistiche volte a soddisfare le esigenze riscontrate, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e del contesto in cui si collocano;
- che la Civica Amministrazione, previa ricognizione delle strutture alberghiere soggette a vincolo ed espletamento delle consultazioni di cui all'art. 2, comma 10, della L.R. 1/2008, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 11.02.2009, ad oggetto "Aggiornamento al Piano Turistico ricettivo comunale e conseguente variazione della normativa del Piano Regolatore Generale (L.R. n. 1 e n. 2 del 07.02.2008)" ha provveduto ad adottare, ai sensi del medesimo art. 2,



COMUNE DI NOLI
PROVINCIA DI SAVONA

una ricognizione del quadro turistico ricettivo generale intesa a proporre la conferma del vincolo di destinazione d'uso "ad albergo" per tutte le strutture alberghiere esistenti sul territorio comunale;

– che, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 488 del 31.03.2010 ad oggetto "Comune di Noli (SV) – Approvazione di variante al piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 07.02.2008, n. 1", la Regione Liguria ha approvato la variante al Piano Regolatore Generale in argomento, subordinatamente all'accettazione e all'osservanza delle prescrizioni in essa contenute;

– che, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1118 del 16.09.2011 ad oggetto "Comune di Noli (SV) – Approvazione di variante al Programma Turistico e della conseguente variante al Piano Regolatore Generale" la Regione Liguria nel confermare i contenuti della variante al Piano Regolatore Generale in argomento ne ha esteso le disposizioni con la modifica del Programma Turistico Ricettivo comunale (art. 35.7 delle N.T.A. del vigente PRG) subordinatamente all'accettazione e all'osservanza delle prescrizioni in essa contenute;

PREMESSO inoltre:

– che, in data 20.03.2013, è stata pubblicata la Legge regionale 18.03.2013, n. 4 ad oggetto: "Modifiche e integrazioni alla 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 negli strumenti urbanistici comunali) e ulteriori disposizioni in materia di alberghi";

– che l'art. 2, comma 1, della Legge regionale 07.02.2008, n. 1 come modificata con la Legge regionale 18.03.2013, n. 4 stabilisce i criteri secondo cui risulta operante il vincolo di destinazione d'uso alberghiera sugli immobili sedi degli alberghi e le relative aree asservite e di pertinenza con divieto di modificare tale destinazione se non alle condizioni previste dal successivo comma 2, ed in particolare risultano vincolati gli immobili:

a) classificati albergo ed in esercizio ai sensi della normativa in materia;

b) già classificati albergo, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto d'interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;

c) in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio.

– che l'art. 2, comma 1bis, della Legge regionale 07.02.2008, n. 1 come modificata con la Legge regionale 18 marzo 2013, n. 4 chiarisce che il vincolo di cui al punto precedente non si applica agli immobili e alle relative aree asservite e di pertinenza, sedi degli alberghi:

a) classificati al 1° gennaio 2012 a una o due stelle, con capacità ricettiva non superiore a diciotto posti letto ed aventi un utilizzo promiscuo della funzione ricettiva con quella residenziale o con altra funzione. Non si configura un utilizzo promiscuo nel caso dell'unità abitativa ad uso del titolare della struttura ricettiva stessa;

b) aventi le stesse caratteristiche di cui alla lettera a) già classificati albergo e per i quali l'attività alberghiera sia comunque cessata;

– che, sulla base dei criteri sopraelencati, ai sensi dell'art. 2, comma 1ter, della Legge regionale 07.02.2008, n. 1 come modificata con la Legge regionale 18.03.2013, n. 4, il Comune di Noli, ha elaborato un censimento aggiornato delle strutture alberghiere presenti sul territorio comunale su cui opera il vincolo di destinazione d'uso ad albergo;



COMUNE DI NOLI
PROVINCIA DI SAVONA

– l'art. 2, comma 2, della Legge regionale 07.02.2008, n. 1 come modificata con la Legge regionale 18.03.2013, n. 4 consente altresì ai proprietari degli immobili soggetti al vincolo alberghiero, in qualsiasi momento, di presentare al Comune motivata e documentata istanza di svincolo con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su almeno una delle seguenti cause ed accompagnata dalla specificazione della destinazione d'uso che si intende insediare:

a) *oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche.*

b) *collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e degli immobili collocati nella fascia entro 300 metri dalla costa;*

DATO ATTO che, in seguito alle intervenute modifiche normative, in data 19.03.2019 al prot. n. 2854, è pervenuta al Comune di Noli istanza, da parte dei sigg. Emilio Garzoglio e Antonello Garzoglio in qualità di proprietari dell'immobile sito in Noli, Via Ugo La Malfa 2, denominato "Albergo El Sito", identificato al Catasto al foglio 12, mappale n. 635, attivo sino al 31.12.2014, di capacità complessiva pari a 22 posti letto, intesa ad ottenere la rimozione del vincolo dalla destinazione d'uso ad albergo ai sensi dell'art. 2, comma 1bis, della Legge regionale 07.02.2008, n. 1 come modificata con la Legge regionale 18.03.2013, n. 4, oggi compreso nell'elenco delle strutture vincolate con destinazione d'uso alberghiera;

DATO ATTO che in allegato all'istanza è stata presentata una "Relazione generale di Perizia" a firma del geom. Mauro Maggioni, con la quale si elencano e si stimano i lavori strutturali di manutenzione che necessitano per l'edificio in questione;

PRESO ATTO che la sopramenzionata istanza di svincolo è stata integrata in data 14.01.2020 con una "Relazione di stima per la verifica delle condizioni di convenienza economica dell'esercizio di attività di azienda alberghiera", a firma del commercialista dott. Enrico Liut;

CONSIDERATO che la suddetta relazione conclude attestando, visti gli elevati costi per la manutenzione dell'edificio ed il suo adattamento a tutte le norme a cui è soggetto e vista la scarsa appetibilità del mercato verso strutture simili, la sussistenza dei requisiti per lo svincolo ed in particolare la non economicità di una gestione alberghiera, nonché l'oggettiva impossibilità ed economicità a realizzare gli apprezzamenti e migliorie necessarie;

RITENUTE congrue ed accoglibili le motivazioni a fondamento della richiesta di rimozione del vincolo della destinazione d'uso ad albergo assegnata alla struttura ricettiva all'insegna "Albergo El Sito" in quanto ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 2, comma 2, lett. a) della Legge regionale 07.02.2008, n. 1 modificata con la Legge regionale 18.03.2013, n. 4;

CONSIDERATO che la richiesta di svincolo alberghiero dell'Albergo El Sito è stata esaminata dalla locale Commissione Edilizia in data 09.04.2019, e successivamente in data 03.03.2020 con l'espressione del seguente parere: *La Commissione Edilizia, preso atto delle integrazioni prodotte,*



COMUNE DI NOLI
PROVINCIA DI SAVONA

valutato il computo metrico estimativo e l'annesso piano economico finanziario, domanda agli uffici per la prosecuzione dell'iter e per il relativo passaggio in Consiglio Comunale;

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 2, comma 2bis della Legge regionale 07.022008, n. 1 come modificata con la Legge regionale 18.03.2013, n.4, ricorrono gli estremi per consentire, all'atto della presentazione del progetto edilizio di trasformazione dei locali interessati, dell'insediamento della destinazione residenziale conformemente alle previsioni del vigente P.R.G. senza ricorso all'attivazione delle speciali procedure finalizzate all'approvazione della sottesa variante urbanistica;

ACCERTATO che il Comune di Noli, ai fini della consultazione prevista dall'art. 2, comma 2bis, della Legge Regionale n. 1/2008 e s.m.i. ha provveduto a comunicare la richiesta di svincolo alle organizzazioni sindacali dei lavoratori ed alle associazioni di categorie maggiormente rappresentative a livello locale, con nota prot. 11618 del 12.08.2021, chiedendo nel contempo di produrre eventuali osservazioni;

DATO ATTO che non risultano essere pervenute osservazioni da parte delle associazioni sindacali e di categorie come interpellate con la succitata nota comunale prot. 11618 del 12.08.2021;

CONSIDERATO:

– che l'attività ricettiva della struttura già denominata "Albergo El Sito" risulta cessata dal 2014 e che, a fronte della positiva pronuncia da parte del Comune di Noli circa la richiesta di svincolo a destinazione d'uso ad albergo, non si riscontrano effetti negativi in termini di diretta ricaduta occupazionale;

– che la positiva pronuncia da parte del Comune di Noli circa la richiesta di svincolo dalla destinazione ad albergo ed la conseguente attribuzione della destinazione d'uso residenziale consentirebbe, 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 circostante;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto a compensazione della cessazione del servizio turistico ricettivo l'esecuzione di opere pubbliche definite "extra oneri", a totale carico del richiedente, nello specifico la progettazione e l'esecuzione di un nuovo impianto di pubblica illuminazione nel tratto ricompreso tra il Castello di Monte Ursino e l'Hotel El Sito in Via Ugo La Malfa n. 2;

VISTA la proposta di atto unilaterale d'obbligo presentata dal notaio La Cava di Savona per conto dei soggetti interessati, pervenuta al prot. n. 4007 del 04.03.2025, con la quale gli stessi a fronte dello svincolo della struttura ricettiva in questione e la possibilità di ristrutturazione dello stabile con una nuova destinazione residenziale, si impegnano a realizzare un nuovo impianto di pubblica illuminazione nel tratto ricompreso tra il Castello di Monte Ursino e l'Hotel El Sito in Via Ugo La Malfa n. 2, come da progetto già agli atti del Comune ed approvato per quanto di competenza dall'ufficio comunale lavori pubblici con atto prot. n. 20614 del 26.11.2024;



COMUNE DI NOLI
PROVINCIA DI SAVONA

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

VISTO:

- la 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 negli strumenti urbanistici comunali" e s.m.i.;
- il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Noli approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 151 in data 15.09.2003;
- il Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29.07.2021;
- il vigente Statuto Comunale;

DATO ATTO che è stato acquisito il parere preliminare previsto dall'art. 49 del D.Lgs. 08.08.2000 n. 267;

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con votazione espressa in forma palese dagli aventi diritto, che ha dato il seguente risultato accertato e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti	10
Consiglieri votanti	8
Consiglieri astenuti	2 (consiglieri DE SIMONE /PATRONE)
Voti favorevoli	8
Voti contrari	---

DELIBERA

1. DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. a) della Legge regionale 07.02.2008, n. 1 come modificata con la Legge regionale 18 marzo 2013, n. 4 e per le motivazioni meglio espresse in premessa, l'assenso preordinato alla positiva pronuncia da parte del Comune di Noli in merito alla istanza pervenuta da parte dei sigg.ri Emilio Garzoglio e Antonello Garzoglio di proprietari dell'immobile intesa ad ottenere la rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo della struttura già denominata "Albergo El Sito" ubicata in Noli, Via Ugo La Malfa 2, identificata al Catasto al foglio 12, mappale n. 635;

2. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 2, comma 2bis della Legge regionale 07.02.2008, n. 1 come modificata con la Legge regionale 18.03.2013, n. 4, ricorrono gli estremi per consentire, all'atto della presentazione del progetto edilizio, la rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo e il cambio di destinazione d'uso in residenziale dei locali oggetto dell'istanza di cui



COMUNE DI NOLI
PROVINCIA DI SAVONA

trattasi in quanto destinazione espressamente ammessa dal vigente P.R.G. entro la zona omogenea "B1.3.3", la cui Norma tecnica generale ammette la destinazione di tipo residenziale;

3. DI APPROVARE la proposta di atto unilaterale d'obbligo presentata dal notaio La Cava di Savona per conto dei soggetti interessati, pervenuta al prot. n. 4007 del 04.03.2025, con la quale gli stessi a fronte dello svincolo della struttura ricettiva in questione e la possibilità di ristrutturazione dello stabile con una nuova destinazione residenziale, si impegnano a realizzare un nuovo impianto di pubblica illuminazione nel tratto ricompreso tra il Castello di Monte Ursino e l'Hotel El Sito in Via Ugo La Malfa n. 2.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.



SEGRETARIO COMUNALE

Dot.ssa Elena MINETTO



IL SINDACO

Ambrogio REPETTO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La deliberazione n. 8 del 20/03/2025:

- ai sensi dell'art. 124, comma 1° del D.Lgs. 267 del 18/08/2000, viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi a partire dal 27/3/2025.
- Ai sensi dell'articolo 125 del d.lgs 267/2000 si da' atto che del presente verbale viene data comunicazione ai capi gruppo consiliari, in data odierna, giorno di pubblicazione .



Il Segretario Comunale
dott.ssa ELENA MINETTO

