

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 9 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 Defferrari 1, denominato "Hotel Diana", identificato al Catasto al foglio 14, mappale n. 233. Richiedente: Soc. Opus Srl. Assenso. Approvazione atto unilaterale d'obbligo.

In continuazione di seduta

Alle ore 21.26 rientra il consigliere Varino Maria Luisa in sala consiliare.

Risultano presenti all'appello i seguenti 11 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	X	
PASTORINO Marino	X	
DE SIMONE Alberto	X	
PATRONE Monica	X	
TOTALE	11	

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, procede alla disamina del terzo 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 terzo 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 Defferrari 1, denominato "Hotel Diana", identificato al Catasto al foglio 14, mappale n. 233. Richiedente: Soc. Opus Srl. Assenso. Approvazione atto unilaterale d'obbligo.**

## IL 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, 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;

– 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



**COMUNE DI NOLI**  
PROVINCIA DI SAVONA

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 inadatti 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 04.11.2023 al prot. n. 17217, è pervenuta al Comune di Noli istanza, da parte della Soc. Opus Srl (P. IVA 11910270963) in qualità di proprietaria dell'immobile sito in Noli, Via Luigi Defferrari 1, denominato "Hotel Diana", identificato al Catasto al foglio 14, mappale n. 233, inattivo da oltre trent'anni, di capacità ricettiva complessiva pari a 49 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 finanziaria a firma del dott. Alberto Murialdo a firma per la verifica delle condizioni di convenienza economica dell'esercizio di attività di azienda alberghiera, ed un computo metrico redatto dallo studio Arch. Marco Ciarlo e associati con la quale si elencano e si stimano i lavori strutturali di manutenzione che necessitano per l'edificio in questione;

CONSIDERATO che la suddetta relazione finanziaria conclude attestando che pur sviluppando varie ipotesi relative agli investimenti, agli oneri finanziari, ai ricavi e costi di gestione corrente, prevedendone lo sviluppo economico finanziario su un arco temporale di 15 anni, il progetto di ripristino e riattivazione della struttura alberghiera "Hotel Diana" evidenzia una sensibile e sostanziale anti economicità che si mantiene costante per tutto il periodo considerato, con conseguente impossibilità di recupero degli investimenti realizzati;

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 "Hotel Diana" 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;

RILEVATO 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 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 2 bis, 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. 3409 del 20.02.2024, 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. 3409 del 20.02.2024;

CONSIDERATO:

– che l'attività ricettiva della struttura già denominata "Hotel Diana" risulta cessata da oltre trent'anni 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 storico 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;

VISTA la proposta di atto unilaterale d'obbligo presentata dal sig. Mauro Miletto, per conto della Soc. Opus srl, pervenuta in data 08.03.2025 al prot. n. 4339, allegata al presente atto, con la quale in ottemperanza alle richieste dell'Amministrazione comunale di corresponsione "extra oneri" per la pratica di svincolo alberghiero in argomento propone e si impegna quanto segue:

- sostegno economico ad interventi di interesse generale costituenti urbanizzazione per un valore stimato alla data della richiesta di rilascio pari ad € 100.000,00, a titolo di monetizzazione dell'urbanizzazione a supporto dell'intervento, stante l'impossibilità di reperimento in natura, da versarsi in numerario al rilascio del permesso di costruire;

- alla presa in carico degli oneri di progettazione, sia studio di fattibilità tecnico economico che progetto esecutivo, per il restauro e recupero della Chiesa di San Francesco nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, corrispondendo all'Ente le somme per remunerare l'incarico da questi conferito, debitamente garantite, per una soglia di esborso pari ad € 65.000,00;

- all'assunzione, sempre in ordine ai lavori di recupero della Chiesa di San Francesco, degli oneri economici per l'esperto di restauro, sia quanto all'indagine preliminare che alla relazione di restauro, per una soglia di esborso pari ad € 55.000,00; precisando che quanto alle prestazioni relative agli incarichi professionali, in caso di non esecuzione dell'intervento, la Società si impegnerà in convenzione a rendere analoghe prestazioni di remunerazione, in analogo regime di incarico e per pari esborso, con riferimento al recupero di altro edificio d'interesse comunale;

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 "Hotel Diana" 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;

Il Presidente invita alla discussione e, nessuno chiedendo di intervenire, pone in votazione la presente proposta di deliberazione.

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

Consiglieri presenti	11
Consiglieri votanti	9
Consiglieri astenuti	2 (DE SIMONE - PATRONE)
Voti favorevoli	9
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 della Soc. Opus Srl (P. IVA 11910270963), in qualità di proprietaria dell’immobile sito in Noli, Via Luigi Defferrari 1, denominato “Hotel Diana” identificato al Catasto al foglio 14, mappale n. 233 pervenuta in data 04.11.2023 al prot. n. 17217, intesa ad ottenere la rimozione del vincolo di destinazione d’uso ad albergo della struttura;

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 trattasi in quanto destinazione espressamente ammessa dal vigente P.R.G. entro la zona omogenea “A1” centro storico, la cui Norma tecnica generale ammette la destinazione di tipo residenziale;



COMUNE DI NOLI  
PROVINCIA DI SAVONA

3. DI APPROVARE la proposta di atto unilaterale d'obbligo presentata dal sig. Mauro Miletto, per conto della Soc. Opus srl, pervenuta in data 08.03.2025 al prot. n. 4339, allegata al presente atto, 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 corrispondere un contributo economico "extra oneri" ed ad assumersi gli impegni per gli studi progettuali relativi al restauro e recupero della Chiesa di San Francesco nella disponibilità dell'Amministrazione comunale.

La seduta continua

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.



IL SEGRETARIO COMUNALE

dalla ssa Elena MINETTO



IL SINDACO

Amrogio REPETTO

## RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La deliberazione n. 9 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

