



# Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

www.comunealassio.it – comune.alassio@legalmail.it

**Settore 4° - Tecnico**

**SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SEZ.  
TECNICA) E VIGILANZA URB. EDILIZIA**

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 106 DEL 13/03/2024

**Oggetto: CONCLUSIONE NEGATIVA DELLA CONFERENZA ASINCRONA PER L'ESAMTE DELL'ISTANZA DI RICOMPOSIZIONE DI VOLUMI - DELL'ALBERGO HOTEL FLORA SUL MARE AI SENSI L.R. N. 32/2014 D.G.R. N. 632 DEL 21 LUGLIO 2020 AL FINE DI REALIZZARE UNA STRUTTURA TURISTICA DI TIPO CONDHOTEL – PIAZZA ANDREA DORIA, 34**

### IL DIRIGENTE

Vista l'istanza di Permesso di costruire (Autorizzazione unica SUAP) con contestuale con richiesta di Autorizzazione paesaggistica con procedura ordinaria per la ristrutturazione - mediante ricomposizione di volumi - dell'Albergo Hotel Flora sul Mare ai sensi L.R. n. 32/2014 D.G.R. n. 632 del 21 luglio 2020 al fine di realizzare una struttura turistica di tipo Condhotel – Piazza Andrea Doria, 34 - foglio 23 mappale 144 subb. 6, 7, 8 graffato al mappale 150 subb. 21, 22 e 23, presentata dal Sig. Garibaldi Matteo in qualità di Legale Rappresentante dell'Hotel Flora sul mare s.r.l. in data 07/06/2023 prot. 19080 ed integrata in data 11/07/2023 prot. 23339, in data 03/08/2023 prot. 25950 per l'esame della Commissione Locale del Paesaggio, in data 22/08/2023 prot. 27666 a seguito di richiesta della C.L.P., ed in data 20/10/2023 prot. 33898 a seguito di ulteriore richiesta della C.L.P.. Il progetto è pervenuto a firma dell'Arch. Melgrati Marco al quale è subentrato in data 16/10/2023 l'Arch. Bonavia Alessandro, come da comunicazione e trasmissione di ulteriori integrazioni del 20/10/2023 prot. 33898;

Preso atto che

- in data 08/09/2023 prot. 29438 è stata indetta conferenza semplificata in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis comma 2 della Legge 241/90 e ss.mm. e ii.;
- entro la data del 08/11/2023 – Termine perentorio entro cui le Amministrazioni in indirizzo potevano richiedere integrazioni documentali o chiarimenti – sono pervenute:
  - richiesta di documentazione integrativa da parte della Regione Liguria Dipartimento Agricoltura, Turismo, Formazione e Lavoro – Settore Politiche Turistiche Prot-2023-1479843 del 07/11/2023 pervenuta in pari data prot. 35623, documentazione trasmessa in data 30/11/2023 prot. 37907 ed inviata in pari data prot. 37957;
- entro la data del 21/02/2024 – Termine perentorio entro cui le amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza - sono stati resi i seguenti pareri, che si allegano:

- Decreto Dirigenziale n. 8530 del 21/12/2023 prot. 8530 pervenuto in data 28/12/2023 prot. 40562, che si allega, contenente le seguenti indicazioni/prescrizioni:

- *QUATTRO stelle – livello minimo da garantirsi ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 1 della DGR 632/20 e ss.mm.ii. "Interventi di restauro e di risanamento conservativo nonché interventi di ristrutturazione edilizia, di cui rispettivamente alle lettere c) e d) del comma 1, dell'art. 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. la cui realizzazione comporta per l'esercizio alberghiero l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella....";*

- *capacità ricettiva pari a n. 26 unità abitative (n. 23 camere doppie con bagno, n. 2 bicamere e n. 1 suite), n. 54 posti letto standard e n. 7 posti letto aggiuntivi.*

*Le unità abitative prospettate come junior suite sono state considerate suite poiché la progettazione prevede la realizzazione di due ambienti separati (art. 4, comma 5, lett. b) DGR 1068/19 e ss.mm.ii.). Tuttavia, nello specifico la numero 1 del terzo piano e la numero 1 del quarto piano non raggiungono la metratura minima prevista per la camera (19 mq – art. 7, commi 1 e 2, DGR 1068/19 e ss.mm.ii.) e pertanto sono state considerate bicamere in accordo con il progettista;*

- *n. 4 unità abitative ad uso residenziale: n. 2 ubicate al piano quarto, n. 1 al piano quinto e n. 1 al piano sesto;*

- *apertura annuale*

#### **PRESCRIZIONI**

*La struttura dovrà possedere le seguenti dotazioni smarcate sul modello CL ALB ma non graficamente rappresentate sugli elaborati progettuali:*

- *locale bagno comune completo dei 4 sanitari a servizio delle unità abitative (punto 2.03.1*

*mod. CL ALB);*

- *servizi igienici di pertinenza dei locali comuni distinti per sesso (punto 2.21.1 mod. CL ALB);*

- *sala/area bar separata (punto 2.20.11 mod. CL ALB);*

- *sala o area riunioni (punto 2.20.14 mod. CL ALB);*

- *individuazione della sala/area comune ove ubicare la televisione (punto 2.14.3 mod. CL ALB);*

- *posti di parcheggio destinati alla clientela, ubicati nella struttura o nelle adiacenze, senza limitazioni di tempo ed in misura pari al 50% delle unità abitative (punto 3.02.3 mod. CL ALB);*

- *le metrature delle sale di uso comune risultano complessivamente sufficienti, seppur da redistribuirsi in funzione di quanto sopra richiesto, solo se rapportate ai posti letto autorizzati (n. 54 standard più 2 posti letto standard per ogni unità abitativa ad uso residenziale). L'eventuale variazione in aumento (in presenza delle superfici previste) o in diminuzione di questi ultimi comporterà il ricalcolo di tali aree, sulla base di quanto prescritto al punto 2.20.2 e 2.20.4 del mod. CL ALB. Nel conteggio sono stati considerati 2 posti letto effettivi per ogni unità abitativa ad uso residenziale, così come previsto dall'art. 13, comma 5 bis, DGR 632/20 e ss.mm.ii.;*

- *il modello del contratto di trasferimento della proprietà delle unità abitative dovrà essere rettificato nella premessa 1 bis), alla lettera e) poiché la struttura, essendo allo stato attuale classificata al livello 3 stelle, dovrà, al termine dell'intervento di riqualificazione, possedere i requisiti per una classificazione superiore di almeno una stella a quella precedentemente rilasciata (art. 5, comma 1 della DGR 632/20);*

- *nella premessa 1 bis del modello di contratto di trasferimento della proprietà, nell'elencazione delle condizioni di esercizio, dovranno essere ricomprese le specifiche circa il periodo di apertura annuale della struttura e la fornitura dei servizi, dotazioni, attrezzature ed impianti, così come previsto all'art. 4, comma 1, rispettivamente lett. e) - g) della DGR 632/20 e ss.mm.ii.;*

- *nel caso in cui le unità abitative ad uso residenziale, ove non utilizzate dal proprietario e con il suo consenso, venissero adibite da parte del gestore unico ad uso alberghiero ai*

*sensi di quanto previsto dall'art. 6, comma 2, lett. d) della DGR 632/20 e ss.mm.ii., la capacità ricettiva delle stesse dovrà essere attribuita sulla base delle metrature previste dall'art. 8 "Superfici degli appartamenti", commi 4, 6 e 7 delle Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere (DGR 1068/19 e ss.mm.ii.). Si consiglia pertanto di prestare particolare attenzione alle metrature dei locali destinati al pernottamento affinché agli stessi possano essere attribuiti due posti letto.*

#### **INDICAZIONI**

- *al termine dei lavori, nell'azienda dovranno essere presenti tutti i requisiti obbligatori e di qualità previsti per gli Alberghi a 4 stelle che allo stato attuale risultano parzialmente indicati sulla modulistica presentata;*
  - *i bagni dovranno essere dotati dei 4 sanitari (lavandino, wc, bidet, doccia/vasca);*
  - *le pareti dei locali bagno dovranno essere rivestite fino ad almeno 2 metri di altezza con piastrelle o altri materiali idonei (art. 11, comma 10, DGR n. 1068/19 e ss.mm.ii.);*
  - *l'interessato dovrà presentare, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori, la denuncia dei requisiti per l'ottenimento della classificazione definitiva, corredata con gli elaborati tecnici approvati dal Comune, debitamente quotati e riportanti l'indicazione della specifica utilizzazione dei singoli locali e della superficie delle camere e dei locali di servizio: senza la suddetta classificazione il Comune non potrà rilasciare l'autorizzazione all'esercizio dell'attività;*
- *Nota dell'Agenzia delle Dogane prot. 2704 del 09/02/2024 pervenuta in pari data prot. 4595, che si allega, con la quale si comunica che l'immobile non rientra nell'ambito della vigilanza fiscale sulla linea doganale, come disciplinata da disposizioni citate, e che il parere si ritiene non dovuto;*
- *Dissenso della Soprintendenza prot. 1780 del 20/02/2024 pervenuto in data 21/02/2024 prot. 5767, che si allega, contenente la seguente motivazione:*
- *Il nuovo edificio è caratterizzato da un forte impatto volumetrico dovuto alla riconfigurazione in particolare degli ultimi due livelli come sopra descritto (il quinto livello si estende parallelamente al mare per tutta la lunghezza del fronte e il sesto, oltre ad estendersi anch'esso per tutto il fronte mare, occupa parte del lotto verso piazza Doria, in entrambi i casi con ampie terrazze particolarmente aggettanti) che aumenta notevolmente il suo impatto paesaggistico dai punti di vista pubblici e dal litorale;*
  - *Inoltre, la realizzazione degli ampi balconi continui su più fronti rende maggiormente impattante la percezione il suo svettare rispetto agli altri edifici limitrofi, non sufficientemente compensata dalle brevi interruzioni dei balconi stessi, per altro presenti solo sul fronte verso piazza Doria;*
  - *La pressoché totale uniformità cromatica, che limita le differenze alle sole cornici alle finestre, contribuisce alla percezione del considerevole aumento volumetrico;*
  - *Tale notevole impatto volumetrico risulta in forte contrasto con le caratteristiche dell'edificato storico tutelato nell'area, con il quale il nuovo edificio dovrebbe confrontarsi ed inserirsi, con particolare riferimento al diretto rapporto con il fronte opposto di Piazza Andrea Doria;*
  - *Il nuovo edificio così come proposto risulta oltremisura svettante rispetto al resto dell'edificato alterando lo skyline complessivo del fronte verso mare, attualmente contraddistinto da una situazione di sostanziale equilibrio dei fronti;*
  - *L'intervento per come è stato configurato risulta inoltre in contrasto con la disciplina del PTCP che per le aree SU, prevede che "Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano". Nonostante il progetto intervenga su un edificio esistente che, sulla base delle trasformazioni avvenute, allo stato attuale, non costituisce testimonianza dell'abitato storico, l'aumento dell'impatto volumetrico dell'edificio progettato si configura come una compromissione della leggibilità, ancora oggi presente, dell'assetto territoriale storico tutelato.*

Richiamata la Determinazione conclusiva negativa della conferenza n. 74/2024 del 22/02/2024 che si allega, trasmessa in data 26/02/2024 prot. 6301, ai sensi dell'art. 14-bis comma 5 della Legge 241/90, con gli effetti di comunicazione di motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90, con la possibilità di presentare per iscritto osservazioni, eventualmente corredate da documenti;

Vista la documentazione trasmessa in data 06/03/2024 prot. 7397 costituita da nuova soluzione progettuale, che per la realizzazione del Condhotel prevede soltanto opere interne;

Ritenuti quindi non superati i motivi ostativi, in quanto la nuova soluzione progettuale che prevede solo opere interne rinunciando alla ricomposizione dei volumi ed allo spostamento al piano sesto non è valutabile in sede del presente procedimento, poiché apporta modifiche sostanziali alla decisione oggetto della conferenza e necessiterebbe comunque di nuova perizia di valutazione da parte dell'Agenzia delle entrate nonché nuova classificazione provvisoria attribuita al Condhotel;

### **DETERMINA**

La conclusione negativa della conferenza, ai sensi dell'art. 14-bis comma 5 della Legge 241/90.

**Il Dirigente del Settore 4°  
Enrico Paliotto / ArubaPEC S.p.A.**

---