Riservato all'Ufficio

COMUNE DI CELLE LIGURE
Pervenuto il
15 GIU 2016
UFFICIO PROTOCOLLO

Protocollo

COMUNE DI CELLE LIGURE
009461 15.06.16
Cat. Clas. Fasc.

URB.



Al Ill.mo Signor Sindaco
del Comune di
CELLE LIGURE

Oggetto: osservazioni al Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera del C.C. n° 49 del 20.10.2015.

Il sottoscritto MARIA VERNAZZA, nato a SAVONA

il 11.07.1967 c.f. VRNMRA67L51I480Y residente a CELLE LIGURE

Via/Piazza VIA POSTEIA 27 telef. n° 019-9999265 indirizzo

e-mail mariavernazza@libero.it in qualità di PRESIDENTE CDA SOC. QUISISANA SRL VIA TORINO 1 CELLE LIGURE CF/PI 00627080096 presenta la seguente osservazione al Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con D.C.C. n.49 del 20.10.2015.

Si allega copia del documento di riconoscimento.

CELLE LIGURE, li 13.06.216

Maria Vernazza

TOTALE ALLEGATI: 2 DOC. IDENTITÀ FOTOCOPIA. TESTO OSSERVAZIONI

NOTE:

-che dal giorno 18 aprile 2016 per sessanta giorni consecutivi sono pubblicati sul sito informatico del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio e depositati a libera visione del pubblico presso l'ufficio Urbanistica del Comune (nei giorni festivi presso il Comando di Polizia Municipale), gli atti della variante, il rapporto ambientale di cui alla L.R. 32/2012 e la relativa deliberazione di adozione;
- che nel periodo di deposito suddetto e quindi fino al 16 Giugno 2016, chiunque ne abbia interesse, ha facoltà di presentare a questo Comune le proprie osservazioni;
- che in data 21.04.2016 e in data 28.04.2016 presso la sala consigliare del Comune di Celle Ligure, a partire dalle ore 15,00 il piano sarà illustrato dall'Amministrazione Comunale e dai tecnici redattori, nel corso di udienze pubbliche come previsto dalla normativa.

COMUNE DI CELLE LIGURE – OSSERVAZIONE PUC. D.C.C. 49/2015

OSSERVAZIONE AL PUC N° _____ DI _____	
ELEMENTO DI PUC	Norme di conformità e congruenza
SIGLA DELL'**ELABORATO**	E/A
TITOLO DELL'ELABORATO	Norme di conformità e congruenza del PUC Variante 2014
CAPITOLO / PARAGRAFO / ARTICOLO nel caso di osservazioni sulle NTA o sulle relazioni	Art. 100 e art. 101
PAGINE	137-139
OGGETTO	numero di posti letto della Quisisana e regime delle r.t.a.

TESTO DELL'OSSERVAZIONE

Per le motivazioni delle osservazioni proposte si rinvia al testo allegato.

MODIFICA PROPOSTA

- Differenziare il regime normativo delle r.t.a. rispetto agli alberghi chiarendo meglio, anche con riferimento all'ordinamento normativo regionale, l'impossibilità di ritenere le r.t.a. vincolate al mantenimento della funzione turistico-ricettiva;
- considerare separatamente i posti letto degli alberghi rispetto a quelli delle r.t.a. ed escludere di conseguenza questi ultimi dal novero di quelli considerati inclusi nel "valore minimo inderogabile";
- espungere i posti letto delle r.t.a. dalla tabella in cui sono considerati "non svincolabili" ai sensi dell'art. 2, comma 4 della legge regionale n. 1/08.

- correggere il numero di posti della r.t.a Quisisana erroneamente indicati nelle tabelle degli artt. 100 e 101 in 140 anziché in 84.

COMUNE DI CELLE LIGURE – OSSERVAZIONE PUC. D.C.C. 49/2015

OSSERVAZIONE AL PUC N° _____ DI _____	
ELEMENTO DI PUC	Piano Turistico
SIGLA DELLA **TAVOLA**	34 SP/A
TITOLO DELLA TAVOLA	Piano Turistico
EVENTUALE RIFERIMENTO DI LOCALIZZAZIONE	
PAGINE O AMBITO	14BC
OGGETTO	Correzione numero di posti letto della r.t.a. Quisisana

INDICAZIONE DELL'OSSERVAZIONE

Per le ragioni illustrate nel testo allegato, si chiede la correzione del numero di posti letto erroneamente indicati in 140 nelle due tabelle riportate nella Tavola 34 SP/A.

MODIFICA PROPOSTA

Correggere il numero di posti della r.t.a Quisisana erroneamente indicati in n. 140 anziché in 84.

ALLEGARE NEI CASI PREVISTI ESTRATTO DI MAPPA E/O STRALCIO PUC



AV 2244831

I.P.Z.S. S.p.A. - O.C.V. - ROMA

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 2244831

DI

Cognome [illegible]

Nome MARIA

nato il 11 Luglio 1957

(atto n. [illegible] P. [illegible] s. [illegible])

a SAVONA (SV)

Cittadinanza ITALIANA

Residenza [illegible]

Via [illegible]

Stato civile CONIUGATA

Professione [illegible]

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1,70

Capelli CASTANI

Occhi CASTANI

Segni particolari [illegible]



Firma del titolare

[illegible]

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO

[illegible]

All'Ill.^mo^ Sig. Sindaco
del Comune di Celle Ligure
Via S. Boagno 11
Celle Ligure (SV)

OGGETTO: osservazioni al Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 49, del 20 ottobre 2015.

La Quisisana s.r.l., con sede in Celle Ligure, via Torino n. 1, C.F. 00627080096, PEC quisisanasrl@arubapec.it, in persona della Rag. Maria Vernazza, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della Società,

presenta

le seguenti osservazioni al Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 49, del 20 ottobre 2015.

***

La Società esponente è proprietaria di un fabbricato sito in Celle Ligure, via Torino, adibito per la maggior parte a residenza turistico-alberghiera.

La redditività della struttura è andata progressivamente diminuendo nel corso degli anni, sia per modifiche nelle abitudini della clientela, sia per la più generale crisi economica e del settore. La Società si trova inoltre a dover affrontare, oltre alla riduzione dei proventi dell'attività, anche ingenti spese di rammodernamento della struttura, vecchia di oltre trentacinque anni, e di adeguamento alle nuove disposizioni in materia di antincendio, che richiederebbero cospicui lavori da compiere entro il mese di ottobre del 2016 nonché l'assunzione di un secondo addetto.

Per queste ragioni la Società ha dovuto prendere atto dell'impossibilità di proseguire la gestione della r.t.a., ed ha conseguentemente valutato la soluzione di mutare la destinazione del fabbricato convertendolo alla funzione residenziale – categoria urbanistica per molti versi affine alle r.t.a. – opzione oggi possibile grazie alle intervenute modifiche all'ordinamento regionale in base alle quali le r.t.a. sono state sottratte al previgente regime vincolistico.

Codesta Amministrazione ha dimostrato di aver recepito nel nuovo PUC sia la sostanziale assimilabilità delle r.t.a. alle residenze[1], sia le novità legislative dianzi richiamate che impediscono di vincolare le r.t.a. al mantenimento della funzione ricettiva[2]. Inoltre, poiché la disciplina prevista dall'art. 58 delle Norme di Piano relativa all'ambito 14BC, ove è situato il fabbricato in questione, ammette la funzione residenziale tra le destinazioni d'uso consentite e – tranne che per i locali al piano terra – il cambio d'uso residenziale, non parrebbero esservi ostacoli al progetto di modifica di destinazione della Società.

Tuttavia la disciplina del PUC concernente il regime normativo delle r.t.a. contiene anche dei riferimenti contraddittori, probabilmente residui di precedenti versioni elaborate in un diverso

[1] Cfr. la "Relazione sulla descrizione fondativa del Piano", dove è affermato che l'autonomia di un'abitazione è del tutto assimilabile alla tipologia "residence".

[2] Cfr. la nota posta in calce alla tabella presente all'art. 101 delle Norme di Conformità e Congruenza del Piano, ove è affermato: «Il possibile cambio d'uso delle Residenze Turistico Alberghiere esistenti è disciplinato dalla legislazione regionale vigente in materia».

quadro normativo, che parrebbero vincolare i posti letto della struttura della Società al mantenimento della funzione ricettiva.

Questi riferimenti dovrebbero essere modificati per armonizzarli con la normativa oggi vigente nonché con l'impianto stesso del nuovo Piano: pertanto la Società propone, in via collaborativa, le seguenti osservazioni.

1) Con riferimento alla situazione specifica della Società esponente, il Piano riporta, in quattro differenti punti (nelle tabelle allegate alla Tav. 34 SP/A e nelle tabelle degli art. 100 e 101 delle Norme di Piano) un dato numerico errato, attribuendo alla r.t.a. Quisisana 140 posti letto: in realtà, come peraltro già riportato nella variante 2012 del Piano, i posti letto sono solo 84.

È quindi necessaria una correzione di questo dato.

2) Per quanto concerne più in generale la disciplina relativa alle strutture turistico-ricettive del Piano, non appare sufficientemente chiarito il differente regime normativo delle r.t.a. rispetto agli alberghi: infatti, così formulate, alcune previsioni parrebbero accomunare i posti letto appartenenti a strutture alberghiere (e perciò soggetti al vincolo di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 1) a quelli facenti parte di r.t.a., che sono invece esenti da tale vincolo.

È opportuno chiarire in proposito che, originariamente, l'art. 7, comma 3 della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2, stabiliva: «Tali strutture [le r.t.a.] sono costituite da un'unica unità immobiliare, anche articolata in più edifici, soggetta a specifico vincolo R.T.A. e non possono essere oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso in residenza, pure in assenza di opere edilizie». Tale disposizione prevedeva pertanto per le r.t.a. un vincolo analogo a quello degli alberghi.

Tuttavia, l'art. 4 della L.R. 11 maggio 2009, n. 16 ha modificato tale norma nel modo seguente: «Le nuove strutture sono costituite da un'unica unità immobiliare catastale, anche articolata in più edifici, soggetta a specifico vincolo a R.T.A. e non possono essere oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso in residenza, pure in assenza di opere edilizie». Al che pare evidente che il legislatore regionale abbia voluto assoggettare a vincolo solo le r.t.a. nuove, lasciando la possibilità a quelle preesistenti di mutare destinazione d'uso .

Allo stesso tempo, il quarto comma dell'art. 4 della l.r. della Liguria 7 febbraio 2008, n. 1, prevedeva in origine: «A seguito dell'approvazione del Piano urbanistico comunale contenente la disciplina di cui ai commi 1, 2 e 3, deriva l'assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso delle strutture ricettive-alberghiere e all'aria aperta esistenti od in corso di realizzazione di cui alla normativa vigente in materia, con esclusione di quelle per le quali venga ammessa l'eliminazione del vincolo». Pertanto, anche sulla base di questa disposizione era ragionevole dedurre l'esistenza di un vincolo gravante genericamente su tutte le strutture turistiche.

Anche in questo caso però l'art. 4 della L.R. 18 marzo 2013, n. 4 ha abrogato la norma, espungendo così dall'ordinamento la possibilità di ritenere tuttora vincolate le r.t.a. Pertanto, alla luce del quadro normativo attuale, in Liguria non è giuridicamente lecito accomunare alberghi ed r.t.a. sotto il profilo vincolistico.

Come si è già osservato, il Piano parrebbe aver recepito questa distinzione, in quanto ha genericamente rinviato alla legislazione regionale per il "possibile cambio d'uso delle Residenze Turistico Alberghiere esistenti". In tal modo lo Strumento ha chiaramente previsto – ed in base al quadro normativo non potrebbe essere diversamente – che la destinazione di una struttura adibita ad r.t.a. non sia immodificabile. Nonostante ciò vi sono due punti delle Norme di Piano che

contrastano, almeno in apparenza, con l'impossibilità giuridica di considerare vincolati i posti letto delle r.t.a..

Innanzitutto i posti letto appartenenti ad r.t.a. – sommati a quelli facenti parte di strutture alberghiere – sono stati definiti all'art. 100 delle Norme "valore minimo inderogabile" della capacità turistico-ricettiva del Comune. Ciò implica che ad un'istanza tesa ad ottenere il cambio d'uso residenziale del fabbricato potrebbe essere opposta l'impossibilità di scendere al di sotto del numero minimo di posti letto previsto dal PUC.

In secondo luogo, nella già richiamata tabella dell'art. 101 delle Norme di Piano, i posti letto delle r.t.a. figurano addirittura esplicitamente inseriti nella colonna di quelli per cui non sarebbe possibile lo svincolo alberghiero ai sensi dell'art. 2, comma 4 della legge regionale n. 1/08.

Queste due previsioni contrastano con le leggi regionali *supra* citate e devono pertanto essere modificate. Inoltre, il riferimento all'art. 2, comma 4 della l.r. n. 1/08 è errato in quanto la norma si applica esclusivamente agli alberghi e non alle r.t.a.: quindi, oltre alle ragioni appena espresse per cui le r.t.a. non sono vincolabili al pari degli alberghi, vi è anche un motivo ulteriore per ritenere la tabella in questione suscettibile di correzione, evidenziando la diversità di regime tra le due categorie.

In definitiva, per evitare sia contrasti con l'ordinamento regionale, sia disposizioni intrinsecamente contraddittorie, la Società esponente

insta

affinché, in accoglimento delle presenti osservazioni, Codesta Amministrazione voglia riesaminare le previsioni del nuovo Piano Urbanistico Comunale modificandole nel seguente modo:

1) con riferimento alla situazione specifica della Società esponente, il numero di posti letto della Quisisana dovrebbe essere portato a 84 in tutti e quattro i punti del Piano (nelle tabelle allegate alla Tav. 34 SP/A e nelle tabelle degli art. 100 e 101 delle Norme di Piano) in cui è erroneamente definito;

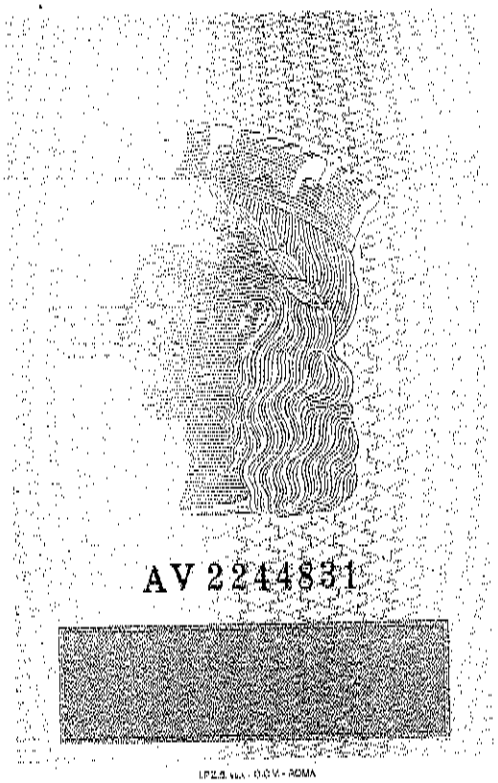
2) più in generale, con riferimento alla disciplina delle r.t.a., il Piano dovrebbe:
   2.1) differenziare il regime normativo di questa tipologia ricettiva rispetto agli alberghi, chiarendo meglio, anche con riferimento all'ordinamento normativo regionale, l'impossibilità di ritenere le r.t.a. vincolate al mantenimento della funzione turistico-ricettiva;
   2.2) considerare separatamente i posti letto degli alberghi rispetto a quelli delle r.t.a. ed escludere di conseguenza questi ultimi dal novero di quelli considerati inclusi nel "valore minimo inderogabile";
   2.3) espungere i posti letto delle r.t.a. dalla tabella in cui sono considerati "non svincolabili" ai sensi dell'art. 2, comma 4 della legge regionale n. 1/08.

Con osservanza.

Celle Ligure, 13 giugno 2016.

Si allega copia di documento d'identità.

Rag. Maria Vernazza



AV 2244831

I.P.Z.S. S.p.A. - O.G.V. - ROMA

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI

CARTA D'IDENTITA'

N° AV 2244831

DI

Cognome [illegible]

Nome VANIA

nato il [illegible] 1987

(atto n. [illegible] P. [illegible] S. [illegible] A.)

a SAVIGLIANO (CN)

Cittadinanza [illegible]

Residenza [illegible]

Via [illegible]

Stato civile [illegible]

Professione [illegible]

CONTRASSEGNI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura [illegible]

Capelli [illegible]

Occhi [illegible]

Segni particolari [illegible]



Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO