

|  |                            |                                  |  |
|--|----------------------------|----------------------------------|--|
| <br><b>Comune di ANACAPRI</b> | <b>Numero</b><br><b>16</b> | <b>Data</b><br><b>26/04/2023</b> |  |
|--|----------------------------|----------------------------------|--|

## **DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE**

---

### **OGGETTO:**

**ESAME ISTANZA SOCIETÀ AMMINISTRAZIONE GESTIONE ALBERGHI S.P.A. - DEROGA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILI E AREE ESTERNE IN AMPLIAMENTO DELL'HOTEL CAESAR AUGUSTUS (ART. 14 D.P.R. N. 380/2001)**

L'anno 2023 addì 26 del mese di Aprile alle ore 09.30 nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, ai sensi dell'art. 14 della Legge 25.3.1993 n. 81 e in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in

- prima convocazione  
 seconda convocazione  
 d'urgenza

**All'appello risultano :**

| Cognome e Nome          | Qualifica       | Presente |
|-------------------------|-----------------|----------|
| SCOPPA ALESSANDRO       | Sindaco         | SI       |
| CERROTTA FRANCESCO      | Vice Sindaco    | SI       |
| D'AMICO SERAFINA        | Consigliere     | SI       |
| AMABILE VIRGINIA        | Consigliere_Ass | SI       |
| SCHIANO MANUELA         | Consigliere_Ass | SI       |
| LO RUSSO MAURIZIO       | Consigliere_Ass | SI       |
| FERRAIUOLO MASSIMILIANO | Consigliere     | SI       |
| BARILE VINCENZO         | Consigliere     | SI       |
| MELE EUGENIO            | Consigliere     | SI       |
| PELLI STEFANIA          | Consigliere     | SI       |
| IACHEL MARIA ROSARIA    | Consigliere     | NO       |
| FOIRE FRANCESCO         | Consigliere     | SI       |
| PUGLIESE NUNZIA         | Consigliere     | NO       |

**Totale presenti: 11 / Totale assenti: 2**

Assiste il Segretario comunale Dr. CAPUANO LORENZO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. SCOPPA ALESSANDRO nella qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente inscritto all'ordine del giorno;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione:

- Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica:  
 Il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 c. 1 del D. Lgs. N. 267/2000 hanno espresso parere: FAVOREVOLE, che viene allegato al presente atto.

Oggetto:

ESAME ISTANZA SOCIETÀ AMMINISTRAZIONE GESTIONE ALBERGHI S.P.A. - DEROGA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILI E AREE ESTERNE IN AMPLIAMENTO DELL'HOTEL CAESAR AUGUSTUS (ART. 14 D.P.R. N. 380/2001)

Il Sindaco passa all'esame del punto 9 all'ordine del giorno dell'odierna seduta e da la parola al Vicesindaco, Francesco Cerrotta, che relaziona sulla proposta agli atti del Consiglio a propria firma

### Il Responsabile del Settore 4 – uffici tecnici

**Vista** la istanza presentata dalla Società Amministrazione Gestione Alberghi S.p.A. prot. n. 6518 del 20/04/2023;

**Considerato** che con l'anzidetta istanza è chiesta deroga, ex art. 14 del d.P.R. n. 380 del 2001, per l'assenso al progetto di riqualificazione di due manufatti da destinare ad attività alberghiera, con implementazione della attuale struttura ricettiva Caesar Augustus;

**Rilevato** che la anzidetta Società ha già ottenuto p.d.c. n. 8/2022 per la realizzazione dell'intervento, rilasciato sul presupposto della qualificazione della struttura alberghiera quale edificio di pubblico interesse e, dunque, della coerenza con la destinazione di zona "P" (agricola), in cui sono possibili, secondo le n.t.a. del p.r.g., insediamenti di "edifici di pubblico interesse";

**Valutato** che, in ragione di tale necessità, è stata presentata l'istanza di p.d.c. ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. n. 380 del 2001, così da sterilizzare l'incertezza circa la possibilità o meno che la norma dettata per le zone "P" si riferisca anche alle strutture alberghiere, essendo a esse destinate specifiche zone del territorio comunale ("F");

**Ritenuto** che la nozione di "edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico", di cui alla citata norma, si riferisca anche a edifici privati cui sia riconducibile un interesse *lato sensu* pubblico, quali gli edifici e le opere destinati ad attività economiche di interesse generale (Cons. St., 2761/2015), e che, perciò, la qualificazione possa essere predicata anche per gli alberghi (si veda, per esempio, la sentenza n. 5913/2002 del Consiglio di Stato, sez. IV, che qualifica *"le strutture alberghiere come entità di interesse pubblico, trattandosi di un servizio offerto alla collettività e caratterizzato da una pubblica fruibilità"*; nello stesso senso la sentenza del Consiglio di Stato n. 4518/2014, secondo cui «per "edificio di interesse pubblico", proprio ai fini del rilascio del titolo edilizio in deroga, deve intendersi ogni manufatto edilizio idoneo, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, a soddisfare interessi di rilevanza pubblica (Cons. St., sez. V, 20 dicembre 2013, n. 6136), potendo in tale categoria ricomprendersi anche una struttura alberghiera ed il suo ampliamento (Cons. St., sez. IV, 29 ottobre 2002, n. 5913; 28 ottobre 1999, n. 1641; 15 luglio 1998, n. 1044). »);

**Considerato** che, nella configurazione legislativa tradizionale dell'istituto (art. 41-*quater* l. n. 1150/1942), si è tradizionalmente ritenuto che la deroga non potesse derogare le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico;

**Valutato**, però, che, a seguito della modifica del comma 3 dell'art. 14 [a opera dell'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020], tale limite operativo sia stato superato, disponendo ora la norma che *"La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente 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"*;

**Rilevato** che anche in giurisprudenza si è affermato che *"in base alle modifiche normative apportate con il c.d. 'decreto semplificazioni' n. 76 del 16 luglio 2020, è stata generalizzata l'applicazione dell'istituto del permesso di costruire in deroga anche alle destinazioni d'uso ammissibili secondo la normativa urbanistica locale"* (Tar Puglia, Lecce, 2079/2022);

**Rilevato altresì** che con Delibera di Giunta Comunale n. 53 del 14/03/2018 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale, pubblicato sul BURC n. 27 del 3/04/2018 e che l'intervento ricade nelle

aree produttive esistenti disciplinate all'art. 15 delle N.T.A. dove al comma 2 è specificato che sono consentite le destinazioni di Alberghi e Pensioni, per cui l'intervento è conforme anche alle previsioni del nuovo strumento urbanistico;

**Considerato altresì** che la Legge della Regione Campania n. 13 del 10 agosto 2022 - *"Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente"* – all'art. 4 disciplina e promuove gli interventi di rigenerazione urbana in cui rientra l'intervento proposto;

**Valutate** le motivazioni indicate nell'istanza del 20/04/2023 prot. n. 6518 e nella relazione tecnica a supporto della deroga, ivi compresa la necessità di un titolo più stabile e sicuro in ragione dell'investimento da programmare;

**Evidenziato** che per la natura dell'intervento in esame non si ritiene che sussistano soggetti interessati, diversi dai destinatari del provvedimento, ai quali possa derivare un pregiudizio dal provvedimento del ricorso alla procedura del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. n. 380 del 2001, ma che tuttavia è opportuno provvedere a rendere noti gli elementi di cui al comma 2 dell'art. 8 della legge 241/1990 nel rispetto della procedura dell'avvio del procedimento del provvedimento in parola

**Tanto premesso**, si trasmette la presente all'Amministrazione comunale per i provvedimenti consequenziali.

**Il Responsabile del Settore 4 – uffici tecnici  
f.to arch. Filippo Di Martino**

**Il Vicesindaco**

Letta e fatta propria la relazione che precede;

**Considerato:** che la struttura in questione è fra le più prestigiose dell'isola e che essa incrementerà, quindi, l'offerta turistica di qualità; che vi saranno innegabili ricadute occupazionali, oltre alla stimolazione di un indotto economico favorevole; che la riqualificazione riguarderà cespiti di risalente datazione e attualmente versanti in uno stato di degrado e abbandono che ne fa oggettivamente dei detrattori urbanistico-ambientali; che non vi è ulteriore consumo di suolo.

Ritenuto di provvedere in merito;

**P R O P O N E**

1. **di considerare** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di accogliere** l'istanza della Società Amministrazione Gestione Alberghi S.p.A. e, per l'effetto, **di autorizzare** il Responsabile del Settore 4 – uffici tecnici al rilascio di p.d.c. in deroga per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione oggetto della predetta istanza (riguardando la deroga sia la destinazione di zona secondo il p.r.g. che eventuali norme di disciplina urbanistica locale ostative);
3. **di dare** mandato al Responsabile del Settore 4 – uffici tecnici al prosieguo dell'iter finalizzato al rilascio del permesso di costruire, in conformità della presente deliberazione, autorizzandolo altresì ad assentire eventuali modifiche parziali che la proprietà dovesse richiedere, di mero assestamento del progetto, cioè non aventi carattere sostanziale, ovvero che non alterino la sostanza del progetto approvato;
4. **di dare atto** che ai sensi dell'art 8 c. 2 della L. n. 241/90, si precisa che:
  - Amministrazione competente: Comune di Anacapri;
  - Oggetto del procedimento promosso: "permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici";

- Uffici: settore 4 – uffici tecnici;
- Responsabile del procedimento: Responsabile del Settore;
- Termini conclusivi del procedimento: entro il 31/12/2023;
- Ufficio visione degli atti: ufficio tecnico;
- Pubblicità degli atti: albo pretorio one line;

5. **di dichiarare** l'adottanda deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

**Il Vicesindaco  
f.to Francesco Cerrotta**

Il Sindaco propone di votare la proposta agli atti del Consiglio testé letta.

Alzano la mano in segno di assenso n. 11 Consiglieri su 11 presenti e 11 votanti.

Si approva all'unanimità;

Il Sindaco propone di votare l'immediata eseguibilità dell'atto.

Alzano la mano in segno di assenso n. 11 Consiglieri su 11 presenti e 11 votanti.

Si approva all'unanimità

Vista la proposta del Vice Sindaco sig. Francesco Cerrotta, avente ad oggetto:ESAME ISTANZA SOCIETÀ AMMINISTRAZIONE GESTIONE ALBERGHI S.P.A. - DEROGA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILI E AREE ESTERNE IN AMPLIAMENTO DELL'HOTEL CAESAR AUGUSTUS (ART. 14 D.P.R. N. 380/2001)

Visto l'esito delle votazioni.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **DELIBERA**

- **di approvare** integralmente la proposta al n. 9 dell'ordine del giorno dell'odierna seduta avente ad oggetto: ESAME ISTANZA SOCIETÀ AMMINISTRAZIONE GESTIONE ALBERGHI S.P.A. - DEROGA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILI E AREE ESTERNE IN AMPLIAMENTO DELL'HOTEL CAESAR AUGUSTUS (ART. 14 D.P.R. N. 380/2001)

- **di dichiarare**, con separati voti unanimi, la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi di legge.



## Pareri

COMUNE DI ANACAPRI

Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2023 / 17

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata**

Oggetto: **ESAME ISTANZA SOCIETÀ AMMINISTRAZIONE GESTIONE ALBERGHI S.P.A. - DEROGA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI IMMOBILI E AREE ESTERNE IN AMPLIAMENTO DELL'HOTEL CAESAR AUGUSTUS (ART. 14 D.P.R. N. 380/2001)**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis comma1 TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 21/04/2023

Il Responsabile di Settore

Arch. Filippo Di Martino

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento analogico e la firma autografa.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
SCOPPA ALESSANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---

Prot. N.

La suestesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D.L.vo 18.8.2000 n. 267 viene affissa all' Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 26/04/2023 al 11/05/2023.

Dalla residenza comunale, li 26/04/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione :

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi:

dal 26/04/2023 al 11/05/2023.

- E' divenuta esecutiva il giorno: 08/05/2023

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 c. 3 D.L.vo n. 267 del 18.8.2000).

Dalla residenza comunale, li

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. CAPUANO LORENZO

---