



COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 109

OGGETTO: Atto di indirizzo ed approvazione della bozza di convenzione ex art. 49 L.R. 36/97 ss.mm.ii. ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica convenzionata in materia di attività produttive per la realizzazione n. 2 appartamenti R.T.A. dependance hotel Holiday Strada degli Ulivi 45 – Loc. Varigotti – f. 29 m.le 558 in attuazione credito edilizio convenzione urbanistica del 28.01.2015 in aggiornamento al PUC (ex art. 43 L.R. 36/97) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012.

L'anno **duemilaventuno** questo giorno **quindici** del mese di **Giugno** alle ore **09:00** convocata con appositi avvisi si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

N.	NOMINATIVO	Presente	Assente
1	FRASCHERELLI UGO	x	
2	GUZZI ANDREA	x	
3	BRICHETTO CLARA	x	
4	CASANOVA CLAUDIO	x	
5	ROSA MARILENA	x	
6	DE SCIORA FRANCO	x	

Assiste il Segretario Generale: Dott.ssa Isabella Cerisola.

Assenti giustificati i Sigg.:

Il Sig. Ugo Frascherelli, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Comunicata ai Capigruppo
"Art.125, D.Lgs. 267/2000"

OGGETTO: Atto di indirizzo ed approvazione della bozza di convenzione ex art. 49 L.R. 36/97 ss.mm.ii. ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica convenzionata in materia di attività produttive per la realizzazione n. 2 appartamenti R.T.A. dependance hotel Holiday Strada degli Ulivi 45 – Loc. Varigotti – f. 29 m.le 558 in attuazione credito edilizio convenzione urbanistica del 28.01.2015 in aggiornamento al PUC (ex art. 43 L.R. 36/97) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007, a seguito dell'iter previsto dalla L.R. 36/97 e ss.mm.ii. è stato definitivamente approvato il P.U.C. del Comune di Finale Ligure;

CHE il P.U.C. è entrato in vigore il 19/12/2007 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;

CHE con istanza prot. n. 7431 del 26/02/2019, integrata in data 18/03/2019 prot. 9928, in data 13/12/2019 prot. 39329, in data 17/04/2020 prot.11244, in data 29/05/2020 prot. 14633, in data 13/11/2020 prot. 33640, in data 26/11/2020 prot. 35456, in data 12/05/2021 prot. 4281 ed in data 09/06/2021 prot. 20375, è stata richiesta la realizzazione n. 2 appartamenti R.T.A. dependance hotel Holiday, sito in Strada degli Ulivi 45 – Loc. Varigotti – f. 29 m.le 558 in attuazione del credito edilizio giusta convenzione urbanistica del 28.01.2015 in aggiornamento al PUC (ex art. 43 L.R. 36/97) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012;

CHE il progetto di cui sopra a firma Ing. Muraglia Giovanni è composto dai seguenti elaborati:

- All. A - Relazione Illustrativa – Aggiornamento
- All. B - Relazione inerente elementi in variante a Strumenti Urbanistici Vigenti o Adottati con allegate N.T.A. Sub-Ambito ACR 4.1
- All. B1 - Norme Generali di Attuazione Ambito ACR1 Vigenti
- All. B2 - Norme Generali di Attuazione in aggiornamento
- All. B3 - Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- All. C - Estratto Cartografico Sub Ambito ACR 4.1 su C.E.U. F.29
- All. D - Documentazione Fotografica
- All.E - Relazione di fattibilità Tecnico Strutturale
- All. F - Fotoinserimento
- All. G1 - Relazione Geologica e Modellazione Sismica – Agg. Nov 2020
- All. G2 - Dichiarazione stabilita' del versante
- All. H - Bozza convenzione
- All. H1 - Calcolo oneri
- All. H2 - Calcolo maggior valore art. 38 comma 6 bis L.R. 16/2008
- All. I - Reperimento posti auto pertinenziali
- All. L - Attestazione rispondenza norme igienico-sanitarie
- Tav. 1 - Inquadramento
- Tav. 2 – Stato attuale planimetria generale
- Tav. 3 - Stato attuale piante prospetti sezioni
- Tav. 4 - Progetto planimetria generale e copertura
- TAV. 5 quater - Progetto piante prospetti sezioni
- TAV. 6 bis - Conteggi di progetto
- TAV. 7 - Raffronto planimetria generale
- TAV. 8 ter - Raffronto piante prospetti sezioni

- TAV. 9 - Individuazione distanze rispetto confini e fabbricati
- TAV. 10 – Stato attuale progetto e raffronto sezione integrativa B-B

CHE l'area di intervento ricade all'interno dell'ambito del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (P.T.C.P.) ID-CO per la quale la disciplina di piano prevede la seguente normativa: *“Tale regime si applica là dove esistono insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità dei tessuti e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali siano peraltro riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intenda omogeneizzare l'insieme.omissis....*

3. Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

VERIFICATO che il fabbricato oggetto di intervento ricade in ambito ACR4 del P.U.C. nel quale la scheda di zona prevede la seguente disciplina : omissis.... *“Nelle zone di riqualificazione (escluso il centro storico già A2 di P.R.G., questo da considerarsi area di “conservazione”) sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione, interventi di sostituzione edilizia (cat. S1 art. 26 NGA), ristrutturazioni urbanistiche e gli altri interventi sull'esistente, come classificati dalle norme e compatibilmente con le esigenze di tutela del sito. E' esclusa la destinazione a residenza dei locali al piano terreno prospicienti su aree o spazi pubblici.”... omissis....“Gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere finalizzati all'integrazione ed al completamento dei tessuti edilizi seriali lungo la ex ferrovia o lungo il percorso di mezzacosta bassa, da attuarsi con case a blocco tipologicamente omogenee, aggregate per distacchi regolari in allineamento lungo il fronte stradale con gli edifici esistenti, con l'eventuale inserimento di edifici a destinazione specialistica.”.*

CHE nell'ambito delle opere relative al Permesso di Costruire n. 4927 del 04/03/2015 è stata sottoscritta la convenzione a rogito Notaio rep. n. 22004 del 28/01/2015 dove all'art. 3 era previsto quanto segue :

omissis.... *nell'ambito degli interventi di ampliamento, verrà demolito il fabbricato distinto al Foglio 29, mappale 287, subalterno 1omissis....., per un volume complessivo di fabbricato demolito di circa mc. 340,88 (trecentoquaranta virgola ottantotto) pari a mq. 97,39 (novantasette virgola trentanove) di sa.*

I "soggetti attuatori", al fine di finanziare il potenziamento dell'attività produttiva, hanno richiesto che la potenzialità edificatoria generata dalla demolizione possa essere trasferita, a seguito di un futuro progetto, in altro sito e/o in immobili esistenti e/o in costruzione e/o in aree edificabili nell'ambito del Comune di Finale Ligure.

L'amministrazione comunale riconosciuta la pubblica utilità dell'intervento, in ossequio agli indirizzi derivanti dall'art. 12 della Legge Regionale 05.04.2012 n. 10 ed anche derivante dal miglioramento dell'offerta turistico alberghiera e del livello occupazionale, acconsente che la potenzialità edificatoria indicata al precedente capoverso possa essere trasferita in altro compendio immobiliare, anche in ambito diverso da quello di intervento, a seguito di un futuro progetto purché si tratti di aree urbanizzate, assai prossime all'abitato, in fregio a strade o comunque facilmente accessibili, in zone compatibili rispetto alle previsioni del P.T.C.P., dei Piani di Bacino stralcio, delle stesse indicazioni geomorfologiche ed agronomiche del P.U.C., nel rispetto dei vincoli ambientali o di altro genere e nel rispetto della disciplina prevista dall'art. 14 della L.R. 16/2008.

Si dà atto che il trasferimento ed il recupero della potenzialità edificatoria potrà avvenire con un unico progetto non frazionabile da sottoporre alle procedure dell'art. 59 della L.R. 36/97 con variante sottesa ex art. 44 L.R. 36/97 al P.U.C.

La delocalizzazione delle superfici di cui sopra rimane subordinata alla stipula di aggiornamento / revisione della presente convenzione, in quanto il calcolo degli oneri e degli standard non tiene conto di tali superfici aggiuntive.

Il riutilizzo del credito edilizio determinato dalla demolizione delle volumetrie dovrà essere richiesto con regolare istanza entro la validità del titolo edilizio relativo all'Albergo "Hotel Holiday" ed eventuali varianti. I lavori in tal modo autorizzati dovranno essere in ogni caso iniziati, pena decadenza, entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione."

PRESO ATTO che:

- con l'entrata in vigore delle modifiche della Legge Regionale n. 36/97 conseguenti all'entrata in vigore della L.R. 7 agosto 2018 n. 15 non è più possibile fare ricorso al procedimento dell'art. 59 della L.R. 36/97 salvo nei casi di cui dall'art. 10 della L.R. 10/2012 ;
- ai sensi del comma 3 dell'art. 43 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii. costituiscono aggiornamento le seguenti modifiche al PUC in quanto non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC e sempreché conformi ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative:

...omissis....

c) modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

APPURATO che l'intervento in specie prevede il recupero di una volumetria esistente precedentemente demolita di mc. 340,88 (trecentoquaranta virgola ottantotto) che generava un carico insediativo di 4,26 unità calcolati ai sensi dei parametri di cui all'art. 3 del DM 2/04/1968 n. 1444/68;

VERIFICATO che il progetto in esame prevede l'edificazione di un fabbricato con destinazione alberghiera in ampliamento della struttura esistente di due unità RTA nell'ambito della promiscuità ammessa dalla L.R. 32/2014 di volumetria paria a mc. 320,642 che genera un carico insediativo di 4 unità calcolati ai sensi dei parametri di cui all'art. 3 del DM 2/04/1968 n. 1444/68;

CHE pertanto l'intervento in parola prevedendo il recupero di volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore del PUC senza aumento del carico insediativo è oggi riconducibile ad un aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 in quanto costituisce una modifica alle norme dell'ambito ACR4 che non prevede incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC;

VERIFICATO che l'art. 10 comma 5. della L.R. 10/2012 e ss.mm.ii stabilisce che ove gli interventi richiesti comportino l'approvazione di modifiche agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, le relative istanze devono essere corredate:

- a) da una dettagliata relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;
- b) dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e successive modificazioni e integrazioni;

APPURATO che il progetto contiene entrambi gli elementi sopra indicati;

VERIFICATO che come si desume dalla lettura coordinata del D.Lgs n. 152/2006 (art. 11) e della L.R. n. 32/2008 (artt. 4, 10 e 13), in caso di progetti in variante o aggiornamento alla strumentazione urbanistica, la fase di valutazione ambientale deve essere parte integrante del progetto, e la verifica di assoggettabilità deve essere conclusa anteriormente all'approvazione dei progetti, nelle forme previste dalla l.r. n. 32/2012, in quanto, laddove risulti assente la procedura di valutazione ambientale, gli atti sono annullabili per violazione di legge;

CHE ai sensi del comma 3 dell'art. 3 della L.R.32/12 sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13 anche i piani e i programmi e gli eventuali accordi di programma relativi a tali strumenti, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti, nonché le loro modifiche, nei seguenti casi:

- a) piani o programmi a carattere generale o settoriale estesi all'intero territorio di competenza;
- b) piani o programmi aventi potenziali effetti sull'ambiente;

PRESO ATTO delle risultanze dell'allegato Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS;

VERIFICATO che per quanto sopra esposto è quindi necessario per l'aggiornamento in argomento l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 13 della L.R. 32/2012;

APPURATO che tale procedura verrà espletata e conclusa prima della definitiva approvazione del presente aggiornamento secondo i dettami del comma 9 dell'art 10 della L.R. 10/2012 ed in tale contesto sarà acquisito anche il parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001;

CHE è quindi necessario per il prosieguo dell'istanza, come indicato nel comma 9 art. 10 della già sopra menzionata L.R. 10/2012, inoltrare l'istanza all'esame del Consiglio Comunale in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti;

CHE in merito agli standard urbanistici, per la tipologia funzionale Alberghiera in oggetto sono necessari, ai sensi dell'art. 23 della NGA, standard a parcheggio pubblico pari a 10 mq ogni 100 mq di SLA/SLU e di verde pubblico pari a 60 mq ogni 100 mq di SLA/SLU;

CHE pertanto, tenuto conto che l'incremento di SLU in progetto è pari a mq. 99,53, ne deriva il seguente standard: $\text{mq. } 99,53 / 100 * 60 = \text{mq. } 59,72$ di verde pubblico e $\text{mq. } 99,53 / 100 * 10 = \text{mq. } 9,95$ di parcheggio pubblico per il quale si prevede la monetizzazione;

VERIFICATO che le opere di urbanizzazioni primarie sono esistenti e che l'intervento non aumenta il carico insediativo e gli standard saranno monetizzati;

RICONOSCIUTA la pubblica utilità dell'intervento in quanto il progetto si pone come obiettivo l'incremento della produttività di una azienda turistica mediante la realizzazione di locali accessori e di servizio volti al potenziamento dell'offerta turistica del litorale e che tale intervento è coerente con i dettami dell'art. 10 della L.R. 10/2012;

DATO ATTO che, il soggetto attuatore a fronte dell'approvazione del progetto

intende impegnarsi come da bozza di convenzione allegata a:

- mantenere l'immobile sopra descritto a destinazione "*Alberghiera*" come definito dall'art 6 della legge regionale 12 novembre 2014 n. 32;
- la struttura non potrà essere oggetto di successivi cambi di destinazione d'uso in residenza, pur in assenza di opere edilizie, per 10 anni;
- mantenere la gestione unitaria della detta struttura e pertanto, ad offrire ospitalità al pubblico durante il periodo di apertura senza limitazioni di sorta;
- non frazionare l'immobile, anche pro quota, nelle singole porzioni costituenti la struttura alberghiera. La stessa, costituita da un'unica Unità Immobiliare, dovrà essere in tal modo accatastata, come categoria produttiva;
- non adibire le singole parti dell'edificio a stabile residenza;

CHE in merito ai posti auto pertinenziali saranno reperiti nel fondo identificato al F. 29 map. 669 e resi pertinenziali alle nuove unità RTA prima della fine dei lavori;

DATO ATTO che il corrispettivo totale del contributo di concessione per l'intervento in parola è stato determinato in € 15.876,05=, comprensivo sia dell'importo del costo di costruzione non scomputabile (pari a € 3712,51=) che del corrispettivo per la monetizzazione degli standard pari a € 7166,16=, e che l'importo verrà versato in un'unica rata al momento del ritiro del permesso di costruire;

VERIFICATO che ai sensi dell'art. 6 bis della L.R. 16/2008 nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di cui ai precedenti commi, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe. L'importo relativo al maggior valore è corrisposto in unica soluzione al momento del rilascio del permesso di costruire;

CHE il contributo aggiuntivo ex art. 16 comma 4 lett. D ter del DPR 380/2011 e art. 38 comma 6 bis DPR 380/01 è stato determinato in € 19.511,05= e verrà corrisposto in un'unica soluzione al momento del rilascio del titolo edilizio;

VISTA la bozza di convenzione, che disciplina quanto sopra indicato, allegata alla presente e RITENUTA la stessa meritevole di approvazione per i motivi sopra esposti;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2012 e s.mod.ii., l'approvazione del progetto architettonico sarà conseguita attraverso la procedura della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 già attivata dal SUAP;

VISTI:

- l'art. 48 del T.U.E.L. D.Lgs 267/00;
- Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.;
- le Norme di Attuazione del vigente P.U.C.;
- la Legge Urbanistica Regionale 4.9.1997 n. 36;
- la L.R. 16 del 06.06.2008 e s.m.ii.;

ACQUISITO il parere, espresso in senso favorevole dal Dirigente Area 4, sulla proposta di deliberazione in esame in ordine alla regolarità tecnica e riportato in calce al presente atto;

All'unanimità dei voti espressi a norma di legge,

DELIBERA

1. Di esprimere l'atto di indirizzo di inoltrare il progetto di cui trattasi ai sensi del comma 9 dell'art. 10 della L.R. 10/2012 all'esame del Consiglio comunale in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti prendendo atto delle risultanze contenute nel documento in applicazione alle disposizioni di VAS (L.R. n. 32/2012).
2. Di approvare la bozza di convenzione per quanto di competenza della Giunta Comunale.
3. Di dare mandato allo Sportello Unico Imprese per i provvedimenti conseguenti.
4. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, espressa nelle forme di legge, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D. Lgs. 267/2000.
5. Di dare atto che la presente deliberazione sarà esecutiva a partire dal decimo giorno successivo alla sua pubblicazione.

ATTESTAZIONI E PARERI (AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. 267 DEL 18.08.2000)

Il Responsabile DIRIGENZA AREA 4, Salvatore Curatolo, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere Favorevole

IL RESPONSABILE
F.to Salvatore Curatolo

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Isabella Cerisola

Il Sindaco
F.to Ugo Frasherelli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate