



COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 130

OGGETTO: Atto di indirizzo ed approvazione della bozza di Convenzione ai sensi dell'art. 49 L.R.36/97 e ss.mm.ii. ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica convenzionata in materia di attività produttive per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA e una nuova attività commerciale (ristorante) nel terreno N.C.T. foglio 37 map. 208, in variante al PUC (ex art. 44 L.R. 36/97) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012

L'anno **duemilaventuno** questo giorno **venti** del mese di **Luglio** 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.: Claudio Casanova – Franco De Sciora

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 ai sensi dell'art. 49 L.R.36/97 e ss.mm.ii. ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica convenzionata in materia di attività produttive per la realizzazione del recupero paesistico ambientale delle fasce esistenti e creazione di nuova attività turistico ricettiva LOCANDA e una nuova attività commerciale (ristorante) nel terreno N.C.T. foglio 37 map. 208, in variante al PUC (ex art. 44 L.R. 36/97) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

CHE il soggetto attuatore ha presentato il 10/06/2021 prot. n. 20492-20496-20502, integrato in data 01/07/2021 prot. 23288, un progetto per la realizzazione di nuova attività turistico-ricettiva, Locanda, denominata "LOCANDA IL GIARDINIO SEGRETO" con annessa attività di ristorazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 composto dai seguenti elaborati:

relazioni e documenti:

- relazione generale
- relazione paesaggistica
- norme di attuazione acr2 vigenti
- norme di attuazione acr2 in progetto
- relazione di accompagnamento al calcolo degli oneri di maggior valore
- calcolo valore per maggior valore varianti
- relazione di dimostrazione parcheggi pertinenziali
- bozza di convenzione
- relazione tecnica per la variante ex art.44 l.r. 36/97
- attestazione della non sussistenza di criticità ambientali art. 13 l.r. 32/2012
- relazione criticità per vas
- indagine geologico-tecnica
- relazione di fattibilità tecnica strutturale
- attestazione di idoneità capacità depurativa impianto di depurazione consorzio acque di scarico del savonese spa
- relazione ed autocertificazione parametri igienico-sanitari
- moduli per richiesta di classificazione alberghiera preventiva per attività di locanda

tavole grafiche:

- tav 001 cartografia;
- tav 002 stato attuale piante sezioni, prospetti e inquadramento fotografico;
- tav 003 progetto piante sezioni, prospetti e fotoinserti;
- tav 004 raffronti e calcoli urbanistici;
- tav 005 cartografia tematica specifica per vas;

CHE per il fondo oggetto di intervento era già stato presentato un progetto in variante al SUG già approvato dal SUAP che viene sostituito dalla presente istanza al fine di ampliare la ricettività anche con la creazione di una locanda;

CHE il Comune di Finale Ligure ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 12.12.2007, il progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

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

CHE il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Finale Ligure (nel prosieguo definito anche semplicemente P.U.C.), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 12.12.2007, esecutiva dal 19.12.2007, classifica il terreno in oggetto nell'Ambito di Conservazione e Riquilificazione ACR2;

CHE le norme della scheda di PUC dell'ambito ACr2 prevedono quanto segue: omissis..... "Per gli edifici esistenti (escluse le strutture turistico - ricettive per le quali vale quanto stabilito al punto D) non ricompresi negli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui sopra, sono ammessi, interventi di recupero dei fabbricati che interessino l'intera unità edilizia e, qualora compatibili con i caratteri costruttivi e tipologici, è consentito un aumento della SLA che non comporti modifica dell'ingombro volumetrico dell'edificio, né dell'impianto strutturale distributivo, con particolare riferimento al mantenimento delle murature portanti, delle quote dei solai e delle aperture.";

CHE l'intervento in oggetto prevede la nuova costruzione di SU mq. 36,51 Sla mq 45,26 a destinazione commerciale (ristorante) con un volume di 138,04 mc e mq 98,61 di sla e mq 77,72 di SU di turistico ricettivo (locanda) per un volume di 300,76 mc per un totale di di volume pari a mc 438,80;

CHE tale intervento si pone quindi in variante al PUC ex art. 44 della L.R. 36/97;

CHE la variante al PUC di cui sopra si avvale delle procedure di cui all'art. 10 della L.R. 10/2012;

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 asseggibilità a VAS;

VERIFICATO che per quanto sopra esposto è quindi necessario per la variante 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 della presente variante 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 proseguo 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 parcheggi 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 dell'ubicazione dell'immobile della limitata estensione del lotto di intervento si prevede la monetizzazione;

CHE la realizzazione dell'attività turistico ricettiva "Locanda con tre camere" è soggetta, oltre al contributo di costruzione ed alle monetizzazioni delle urbanizzazioni, al reperimento dei posti auto in numero di una unità per camera, nel Rione o frazione in cui è ubicato l'immobile ai sensi dell'art. 19 comma 8 L.R. 16/2008;

CHE il soggetto attuatore non possiede tali posti auto al rilascio del titolo e che entro la fine dei lavori del titolo edilizio, tali posti auto saranno quindi: reperiti nel rione o frazione in cui è ubicato l'immobile attraverso atto di pertinenzialità stipulato con l'attività turistico-ricettiva o in seconda ipotesi monetizzati secondo gli importi stabiliti dai regolamenti vigenti;

CHE in riferimento ai posti auto, l'attività turistico-ricettiva potrà dotarsi di una delle due ipotesi al punto precedente, indipendentemente l'una dall'altra ed in tempi differenti l'una dall'altra, fermo restando il limite temporale indicato in precedenza;

VERIFICATO che le opere di urbanizzazioni primarie sono esistenti;

RICONOSCIUTA la pubblica utilità dell'intervento in quanto il progetto si pone come obiettivo la creazione di una azienda turistica mediante la realizzazione di locali 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;

CHE per quanto espresso ai punti precedenti, risulta condizione essenziale e prodromica al rilascio del Permesso di Costruire la stipula di apposita Convenzione Urbanistica, ai sensi dell'art. 28 bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 49 della L.R. 36/97, fra Soggetto Attuatore ed Amministrazione comunale, regolamentante la modalità di versamento del contributo concessorio, e la destinazione d'uso degli immobili;

DATO ATTO CHE, il soggetto attuatore a fronte dell'approvazione del progetto intende impegnarsi, come da bozza di convenzione allegata, a:

- mantenere, ai sensi della L.R. 1/2008, nonché ai sensi dell'art. 6 delle Norme Generali di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, l'immobile sopra descritto a destinazione "turistico-ricettiva", come definito dalla Legge Regionale n. 1/2008 e commerciale (ristorante);
- mantenere la gestione unitaria della struttura turistica ricettiva e pertanto, offrire i servizi al pubblico durante il periodo di apertura senza limitazioni di sorta;
- accatastare l'immobile, in categoria turistico ricettiva (Locanda) ed in categoria Commerciale ;
- non adibire l'immobile a residenza;
- la struttura (sia la parte commerciale che la porzione turistica ricettiva) non potrà essere oggetto di successivi cambi di destinazione d'uso, pur in assenza di opere edilizie, per anni 20 (venti);

CHE il corrispettivo totale del contributo di concessione per l'intervento in parola, è stato determinato, ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale vigente al momento della presentazione della domanda, in € 14665,68 comprensivo dell'importo del costo di costruzione non scomputabile, mentre la monetizzazione degli standard urbanistici ammonta ad € 7099,92 per un totale di € 21765,60;

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 € 18.496,00 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;
- la 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, sulla proposta di deliberazione in esame, dal Dirigente dell'Area 4 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 al suap 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.

Alla fine della seduta entrano gli Assessori Claudio Casanova e Franco De Sciora.

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

Il Responsabile DIRIGENZA AREA 4, Dario Scotto, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere Favorevole

IL RESPONSABILE
F.to Dario Scotto

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Isabella Cerisola

Il Sindaco
F.to Ugo Frascherelli

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