COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. **203**

OGGETTO: **Approvazione della bozza di convenzione ex art. 49 L.R. 36/97 e ss.mm.ii. per l'attuazione del permesso di costruire convenzionato relativo al cambio di destinazione d'uso da ALBERGO a RESIDENZA del fabbricato censito al fg. 25 m.le 237 sub. 1, 2 e 20, sito in Via Calvisio n. 92**

L'anno **duemilaventi** questo giorno **ventisei** del mese di **Novembre** alle ore **08:30** 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"

N. **203**

OGGETTO: **Approvazione della bozza di convenzione ex art. 49 L.R. 36/97 e ss.mm.ii. per l'attuazione del permesso di costruire convenzionato relativo al cambio di destinazione d'uso da ALBERGO a RESIDENZA del fabbricato censito al fg. 25 m.le 237 sub. 1, 2 e 20, sito in Via Calvisio n. 92.**

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;
- il P.U.C. è entrato in vigore il 19/12/2007 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- gli immobili in oggetto ricadono: in zona "ACR n. 3" ai sensi del Piano Urbanistico Comunale Definitivo, in zona "TU - Tessuto Urbano" secondo il P.T.C.P. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6/90 e s.m.; sub assetto insediativo; in zona ricompresa fra i Beni Paesaggistici per effetto del DM N.9766 del 20/12/1963, vincolo imposto a norma dell'art. 142 comma 4° del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42; in fascia di esondabilità "B" di Piano di bacino;
- il P.U.C. contiene, nelle Norme Generali di Attuazione e nell'allegato n. 1 delle stesse, il Programma di capacità ricettiva e la disciplina delle strutture ricettive;

VISTA la L.R. 07/02/2008 n. 1, B.U.R. 13/02/2008 n. 1 denominata "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico - ricettiva negli strumenti urbanistici comunali";

DATO ATTO CHE:

- in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 07/02/2008 n. 1 il Comune di Finale Ligure ha approvato, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 05/02/2009, la disciplina delle strutture ricettive alberghiere, in variante al PUC vigente;
- tale variante contiene puntuale e dettagliata classificazione degli alberghi e dei relativi vincoli urbanistici, secondo l'elenco allegato alle Norme Generali di Attuazione;

CHE la L.R. 18/03/2013 n. 4 "Modifiche e integrazioni alla L.R. 7 febbraio 2008 n. 1 misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettive negli strumenti urbanistici comunali" ha modificato e integrato la LR 1/2008, prevedendo tra l'altro:

- *art. 2, comma 1: "Dalla data di entrata in vigore della presente legge e per il periodo di vigenza dell'elenco di cui al comma 1 ter, sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione se non alle condizioni previste dal comma 2, gli immobili sedi degli alberghi e le relative aree asservite e di pertinenza:*
  - *a) classificati albergo e in esercizio ai sensi della normativa in materia;*
  - *b) già classificati albergo, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto d'interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;*
  - *c) in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio."*
- *Art. 2, comma 1 bis: "Il vincolo di cui al comma 1 non si applica agli immobili e alle relative aree asservite e di pertinenza, sedi degli alberghi:*
  - *a) classificati al 1° gennaio 2012 a una o due stelle, con capacità ricettiva non superiore a diciotto posti letto e aventi un utilizzo promiscuo della funzione ricetta con quella residenziale o con altra funzione. Non si configura un utilizzo promiscuo nel caso dell'unità abitativa a uso del titolare della struttura ricettiva*

stessa;

b) aventi le stesse caratteristiche di cui alla lettera a) già classificati albergo e per i quali 'attività alberghiera sia comunque cessata".

- all'art. 2, comma 1 ter la stessa norma regionale prevede: "*I comuni effettuano il censimento degli alberghi assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo di cui al comma 1 e approvano l'elenco degli immobili vincolati e delle relative aree asservite e dí pertinenza*" e all'art. 10 comma 1 precisa: "*il Comune, entro 3 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, effettua il censimento di cui all'articolo 2, comma 1 ter, della L. R 1/2008 come modificata dalla presente legge approvando l'elenco degli immobili e delle relative aree asservite e di pertinenza assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ad albergo*";

CHE, in ottemperanza a quanto sopra, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Finale Ligure, con la collaborazione dell'Ufficio Commercio/SUAP, ha effettuato il censimento degli alberghi in attività, nonché degli alberghi la cui attività sia recentemente cessata ma per i quali non sia stata autorizzata o iniziata la trasformazione edilizia, e infine, per completezza, degli alberghi cessati oggetto di trasformazione autorizzata;

CHE l'elenco aggiornato delle strutture alberghiere contiene la classificazione (numero di stelle all' 01/01/2012), la capacità ricettiva riferita ai posti letto, la presenza di eventuale utilizzo promiscuo con la funzione residenziale, l'attività in essere o la data di cessazione, allo scopo di consentire di valutare se gli alberghi elencati rientrano o meno tra quelli vincolati ai sensi dell'art. 2 comma 2 bis della LR 1/2008 come modificata dalla L.R. 4/2013;

CHE per la necessaria verifica e per consentire agli interessati (proprietari, gestori) di controllare i dati e segnalare eventuali anomalie stante la particolarità delle condizioni di vincolo (in particolare relativamente alla data della classificazione e il numero di posti letto ma anche alla promiscuità con altre destinazioni), l'elenco è stato pubblicato per 30 giorni, dai 22.08.2013 al 30.09.2013 e pubblicizzato tramite manifesti;

CHE nel periodo di pubblicazione sono pervenute richieste di svincolo da valutare ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 4/13, mentre risultano confermati (o comunque non soggetti a osservazioni) i dati contenuti nell'elenco allegato alla determinazione n. 431/13 del 14/08/2013;

CHE con Determinazione Dirigenziale n. 20 del 20/11/2013 reg. gen. n. 717 del 26/11/2013 è stato definitivamente approvato l'elenco delle strutture alberghiere vincolate ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 commi, 1 bis e 1 ter della L.R. 1/2008 e succ. mod. e int. e dell'art. 10 c. 1 della L.R. 4/2013;

CHE in tale elenco il fabbricato denominato "Albergo Astoria", sito in Via Calvisio n. 92, risulta gravato da vincolo alberghiero;

CHE il comma 2 dell'art. 2 della Legge regionale n. 1 /2008 prevede che i proprietari degli immobili soggetti al vincolo di cui al comma 1 possono, in qualsiasi momento, presentare, in forma individuale e/o aggregata, al Comune territorialmente competente, motivata e documentata istanza di svincolo con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su almeno una delle seguenti cause e accompagnata dalla specificazione della destinazione d'uso che si intende insediare:

a) oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici o urbanistico - edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard

alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche;

b) collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e degli immobili collocati nella fascia entro 300 metri dalla costa;

CHE in data 22/02/2018 prot. n. 6538 il soggetto attuatore ha presentato istanza relativa all'ottenimento dello svincolo della destinazione d'uso alberghiera dello stabile sito in via Calvisio n. 92 al N.C.E.U. fg. 25 mappale 237 ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L.R. 7 febbraio 2008 n. 1 come aggiornata con L.R. 18/03/2013 n. 4, istanza corredata da elaborati presentati nella versione finale, in data 03/09/2018 prot. 27014 a firma dello studio Angelo e Davide De Francesco;

CHE in data 23/02/2018 prot. 7289 l'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica Edilizia ha comunicato, a sensi della Legge n. 241/90 e 2005, l'avvio del relativo procedimento amministrativo;

CHE anche a seguito degli esiti dell'istruttoria operata dai competenti uffici, la documentazione a corredo dell'istanza di ottenimento svincolo di destinazione veniva più volte modificata e integrata, in data 20/04/2018 prot. 12966, in data 16/07/2018 prot. 22411 e da ultimo con nota presentata in data 03/09/2018 prot. 27014;

CHE l'immobile in esame è in pessimo stato di conservazione essendo l'attività chiusa dal 2009 e per il riavvio dell'attività l'immobile avrebbe bisogno di radicali ristrutturazioni volte ad adeguarsi alle normative di prevenzione incendi, adeguarsi ai servizi essenziali di qualità oggi richiesti dal mercato turistico;

CHE quindi gli elaborati presentati evidenziano che per esercitare l'attività alberghiera l'immobile necessità di notevoli interventi di ristrutturazione non ammortizzabili attraverso una gestione alberghiera ordinaria;

CHE è stata dimostrata l'inadeguatezza della struttura ricettiva allo stato attuale rispetto alle esigenze del mercato e l'oggettiva impossibilità economica a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile;

CHE alla luce di quanto in precedenza indicato il dirigente del Settore Territorio Ambiente Opere e Lavori del Comune di Finale Ligure con provvedimento in data 12/10/2018 prot. 32.311 esprimeva pronuncia favorevole allo svincolo ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 della struttura turistico ricettiva denominata Albergo Astoria, sito in Via Calvisio n. 92 e censito al Catasto al FG. 25 map. 237 sub. 1-2-20, alle seguenti condizioni:

- Dovrà essere presentata istanza di idoneo titolo (permesso di costruire convenzionato) per la trasformazione dell'immobile in oggetto entro un anno dal rilascio del presente provvedimento;
- Il rilascio del titolo è subordinato al pagamento degli oneri secondo la L.R. 25/95 oltre a quanto previsto dal comma 6 dell'art. 2 della Legge regionale n. 1/2008, al pagamento degli standard urbanistici ed alla monetizzazione dei posti auto pertinenziali (se non integralmente reperiti);
- Il rilascio del titolo è altresì subordinato all'adempimento degli obblighi in materia di ERP di cui al comma 8 dell'art. 2 della L.R. 1/2008 che potrà essere assolto tramite monetizzazione;
- La destinazione da insediarsi è "Residenziale" per i piani superiori e di garage e locali ad uso pubblico (da cedere al Comune) al piano terreno;

CHE la destinazione proposta di garage e locali a uso pubblico al piano terreno e "Residenziale" ai piani superiori è compatibile con le destinazioni dell'ambito AR11 del PUC del Piano Urbanistico Comunale Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007;

CHE in conformità all'atto di svincolo il soggetto attuatore ha presentato istanza in data 23/02/2018 prot. 32.801 e in data 07/02/2019 prot. 4.788 volta al rilascio di autorizzazione paesaggistica per interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso della sopra indicata struttura ricettiva denominata Albergo Astoria meglio sopra identificata;

CHE in data 09/01/2019 prot. 876 il soggetto attuatore ha presentato istanza volta al rilascio del permesso di costruire per interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso della sopra indicata struttura ricettiva denominata Albergo Astoria, integrata in data 07/02/2019 a seguito richiesta dell'Ufficio Tecnico in data 28/01/2019 prot. 3205;

CHE in data 19/04/2019, anche a seguito dell'emissione di parere obbligatorio espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta dell'8/02/2019 e del parere vincolante espresso dalla competente Soprintendenza con provvedimento dell'8/04/2019 prot. 7947, era rilasciata Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146, D.leg. 22/01/2004 n. 42, pratica 416;

CHE in data 27/08/2019 prot. 28246 il soggetto attuatore ha presentato istanza volta al rilascio del permesso di costruire per varianti ad interventi di ristrutturazione comportanti cambio di destinazione d'uso della sopra indicata struttura ricettiva denominata;

CHE in data 10/01/2020, anche a seguito dell'emissione di parere obbligatorio espresso dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 25/10/2019 e del parere vincolante espresso dalla competente Soprintendenza con provvedimento del 19/12/2019 prot. 28833, veniva rilasciata variante all'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146, D.leg. 22/01/2004 n. 42, pratica 416;

CHE l'immobile, nella configurazione di progetto, è dotato di parcheggi pertinenziali in numero di 13 a fronte di 24 unità residenziali previste e della superficie pari a mq. 266.60 a fronte di una superficie richiesta pari a mq. 344.37; di conseguenza si provvederà alla monetizzazione delle entità mancanti;

CHE al piano terreno dello stabile, è prevista la realizzazione di locali a uso pubblico, da cedersi la Comune della superficie utile interna netta di circa mq. 201 e che tali locali non sono considerati né standard urbanistici né urbanizzazioni ma vengono ceduti a seguito di proposta del soggetto attuatore come indicato nell'atto di svincolo sopra citato;

CHE il valore della cessione viene stabilito in euro 195.163,00= pari al costo a mq. complessivo di acquisto del fabbricato (€ 1.914.000/ mq. 2.187,09 = € 875,13) rapportato alla superficie in cessione (mq. 223 x €/mq. 875.13) come meglio illustrato nella perizia allegata al presente atto;

CHE il corrispettivo del contributo di concessione, è stato determinato, ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale vigente al momento della presentazione della domanda, in € 268.340,59 comprensivo dell'importo del costo di costruzione ordinario e

aggiuntivo pari ad €. 182.236,26, mentre i corrispettivi delle monetizzazioni aggiuntive sono stati determinati come segue: monetizzazione dei posti auto non reperiti pari ad € 120.312,50; monetizzazione degli standard è pari ad € 296.224,44 per un totale di € 684.877,53;

VERIFICATO che l'ambito di intervento è già urbanizzato e quindi non necessita di opere di urbanizzazioni in sito, quindi gli importi di cui sopra verranno monetizzati;

CHE le parti convengono che potrà essere concordata, tra Comune e Soggetto Attuatore, la conversione dell'importo scomputabile del contributo di costruzione e degli standard e della monetizzazione pari ad euro 474.642,03 (quattrocentosettantaquattromila seicentoquarantadue,03) per realizzare, a cura e spese del soggetto attuatore, opere di urbanizzazione. L'individuazione di tali opere avverrà su indicazione del Comune, da formalizzare entro sei mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica la cui bozza viene allegata alla presente;

CHE l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra indicate sarà, in ogni caso, subordinata alla stipula di una convenzione integrativa/sostitutiva al presente atto, regolante i rapporti fra l'amministrazione comunale ed il soggetto attuatore in merito alle modalità di esecuzione e di scomputo degli oneri dovuti;

CHE la somma del contributo di costruzione e delle monetizzazioni come sopra indicate per un ammontare pari ad €. 684.877,53= verrà corrisposta con rateizzazione in n. 4 rate, di pari importo, pari ad € 171,219,38= di cui la prima verrà versata preventivamente al rilascio del titolo autorizzatorio, le altre tre rate semestrali verranno versate rispettivamente a sei, 12 mesi e 18 mesi dal rilascio del titolo;

CHE per quanto espresso ai punti precedenti, risulta condizione essenziale e anticipatrice 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 per il disposto dell'art. 8, comma 2 della L.R. n. 49/2009 e ss. mm., fra Soggetti Attuatori ed Amministrazione comunale, regolamentante fra l'altro le possibilità edificatorie, le modalità costruttive, l'entità e la modalità di versamento del contributo concessorio, la destinazione d'uso degli immobili;

CHE pertanto è intenzione del Comune e del soggetto attuatore addivenire alla stipulazione di una Convenzione nei termini sopra indicati;

VISTA la bozza di convenzione, che disciplina quanto sopra indicato, allegata alla presente nel testo definitivo conseguente all'approvazione del progetto e ritenuta la stessa meritevole di approvazione per i motivi sopra esposti;

VISTI:

- l'art. 48 del T.U.E.L. D.Lgs. 267/00;
- la Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.;
- la Legge Urbanistica Regionale 04.09.1997 n. 36;
- la L.R. 49 del 2009 e s.m.ii.;

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

All'unanimità dei voti espressi a norma di legge,

D E L I B E R A

1. Di approvare, la bozza di convenzione allegata regolante i rapporti tra il Comune di Finale Ligure ed il soggetto attuatore relativo a quanto sopra indicato.

2. Di dare mandato all'UTC per gli adempimento susseguenti.

3. 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.

4. 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	**Il Sindaco**
F.to Dott.ssa Isabella Cerisola	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