



# COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

## Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 206

**OGGETTO:** Approvazione bozza di convenzione ex dell'art. 8 L.R. 49/09 s.m.i. ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato per la demolizione di edifici incongrui e la ricostruzione in sito di nucleo residenziale (art .7 L.R. 49/09)

L'anno **duemilaventi** questo giorno **trenta** del mese di **Novembre** alle ore **09:30** 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"

**OGGETTO:** Approvazione bozza di convenzione ex dell'art. 8 L.R. 49/09 s.m.i. ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato per la demolizione di edifici incongrui e la ricostruzione in sito di nucleo residenziale (art .7 L.R. 49/09)

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.105 del 12/12/2007, esecutiva dal 19/12/2007, a seguito dell'iter previsto dalla L.R. 36/97 e ss.mm.ii. è stato definitivamente approvato il Piano Urbanistico Comunale (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.;
- nel vigente P.U.C. i fabbricati oggetto di intervento ricadono in Ambito di Riquilificazione n°. 14 – AR 14;

CHE le schede di zona del P.U.C. del sopra citato ambito al punto C prevedono nella scheda *interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale dei fabbricati esistenti anche attraverso la ristrutturazione edilizia con ricostruzione che comporti limitati aumenti di volume o modifiche esterne finalizzate all'eliminazione degli elementi estranei al contesto linguistico- architettonico ed all'adeguamento tipologico (ottenuto anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume di eventuali volumetrie derivanti dal condono edilizio) al fine di conseguire un definitivo assetto dell'Ambito.*

.....OMISSIS.....

*Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno . garantire uno sviluppo congruo e compatibile con i caratteri paesistici dei luoghi, in conformità alle norme di PTCP.*

CHE le schede di zona del P.U.C., del sopra citato ambito, al punto D prevedono interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia ed alla demolizione/e ricostruzione con aumento della volumetria fino al 15% per adeguamenti tipologico-funzionali di edifici residenziali. E' consentito il cambio di destinazione di edifici autonomi o pertinenziali, per destinarli a residenza, senza aumento di volume. Per motivate esigenze, anche di pubblico interesse, potrà essere consentita la ristrutturazione urbanistica (demolizione/ricostruzione del volume esistente con migliore collocazione nel lotto di pertinenza).

CHE l'articolo 7 comma 1 della L.R. n. 49/2009 e ss. mm. ed ii (Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale) recita:

*“1. Al fine di conseguire effetti di riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale i Comuni, in osservanza dei presupposti, dei requisiti, delle condizioni e dei limiti di cui all'articolo 6, possono approvare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35 per cento della volumetria esistente aventi ad oggetto edifici a destinazione diversa da quella residenziale e di consistenza non eccedente 10.000 metri cubi anche mediante realizzazione di più edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali contenute nella programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio. Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i limiti di cui al presente comma mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria. Al fine di conseguire effetti di riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale i Comuni, in osservanza dei presupposti, dei requisiti, delle condizioni e dei*

*limiti di cui all'articolo 6, possono approvare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35 per cento della volumetria esistente aventi ad oggetto edifici a destinazione diversa da quella residenziale e di consistenza non eccedente 10.000 metri cubi, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nel vigente strumento urbanistico comunale. Più edifici, appartenenti ad un unico proprietario ed ubicati in uno stesso lotto di proprietà, possono essere accorpati in un unico edificio con una volumetria complessiva, compreso l'incremento del 35 per cento, che non può superare i limiti volumetrici di cui all'articolo 6."*

CHE l'articolo 7 comma 5 della L.R. n. 49/2009 e ss. mm. ed ii (Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale) recita:

*"5. A seguito dell'approvazione degli interventi è vietato il mutamento di destinazione d'uso dei relativi immobili per venti anni. Al momento del rilascio del titolo edilizio deve essere sottoscritto da parte dell'attuatore atto d'obbligo a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita e a trascrivere il relativo vincolo nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio. A seguito dell'approvazione degli interventi è vietato il mutamento di destinazione d'uso dei relativi immobili per venti anni. Al momento del rilascio del titolo edilizio deve essere sottoscritto da parte dell'attuatore atto d'obbligo a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita e a trascrivere il relativo vincolo nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio."*

CHE l'art.1 della Legge Regionale 49/09 individua tra le finalità degli interventi, il contrasto alla crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia, con interventi atti a promuovere la riqualificazione funzionale, architettonica e statica degli edifici, anche attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti, nel contesto di un più generale rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di obsolescenza e degrado, attraverso l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici.

CHE l'articolo 2 comma 1 lett c della L.R. 49/2009 stabilisce che sono edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale quando alternativamente:

- 1) presentano una o più delle seguenti condizioni:
  - 1.1. esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;
  - 1.2. accertate criticità statico-strutturali;
  - 1.3. interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;
  - 1.4. incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;
- 2) ricadono in aree in cui i vigenti piani urbanistici comunali prevedano già la possibilità di interventi comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria;

CHE l'edificio in oggetto ricade nella casistica sia del punto 1,4 che nel punto n. 2 della normativa sopra indicata;

CHE a seguito dei rapporti intercorsi con il Comune di Finale Ligure i Soggetti Attuatori hanno predisposto un progetto, redatto dall'Arch. Gianluca Peluffo e dal Geom. Luca Finocchiaro, riferito ai predetti fabbricati ed aree;

CHE detto progetto è stato depositato con istanza presentata in data 17.12.2019 Prot. n. 39780, integrata in data 29.04.2020 prot. 12077 e 12079 ed in data 03.08.2020 prot. 21113 e 21116;

CHE detto progetto è finalizzato alla realizzazione di un intervento di riqualificazione architettonica ed ambientale di fabbricato incongruo mediante demolizione e ricostruzione in sito con incremento volumetrico e cambio d'uso in residenziale di immobile sito in Via Manie 6 e censito al N.C.E.U.: Fog. 26 m.li 639 – 640;

CHE pertanto l'intervento di demolizione e ricostruzione in sito di cui trattasi ha sicuramente le caratteristiche di cui agli articoli 1, 2, 6 e 7 della L.R. 49/09 e s.i.e.m. in ultimo con L.R. 22.12.2015 n. 22, e può pertanto essere realizzato anche in parziale deroga alle previsioni del P.U.C.

CHE il progetto sopra citato è stato esaminato dalla Commissione Locale per il Paesaggio nella seduta del 05.05.2020 che ha espresso il seguente parere: *"La Commissione Locale per il Paesaggio esamina le integrazioni prodotte e rileva che è stato adempiuto parzialmente a quanto da essa richiesto con il precedente parere. Rimangono delle perplessità che si potrebbero eventualmente risolvere in sede del parere della Soprintendenza. La scelta progettuale di realizzare dei manti erbosi sui terrazzi determina un accentuamento dell'orizzontalità dell'edificio dovuto alla presenza dei cordoli di contenimento del substrato erboso. E' necessaria pertanto la presentazione di tavola grafica con sezioni e prospetti aggiornati rispetto al reale spessore esecutivo dei solai. Le tavole 8 e 19 non sono coerenti con la stratigrafia del progetto del verde, in particolare per quanto riguarda il solaio di copertura, inoltre sullo stesso solaio, peraltro accessibile, dovrà essere prevista una protezione perimetrale che non sia rappresentata solamente dalla siepe, sulla cui dimensione permangono dei dubbi. Il progetto del verde dovrà essere integrato con tavola specifica riportante dettagliate quantità e dimensioni della vegetazione prevista; in particolare dovrà essere indicata la circonferenza delle piante arboree, ed, inoltre, computo metrico per le opere del verde, a firma di tecnico abilitato Le essenze da siepe posizionate nel sito 2 di copertura dovranno essere adeguate alla profondità del terreno previsto. In sede di convenzionamento, considerata l'importanza del verde del presente progetto, le relative opere dovranno essere assicurate con fidejussione a copertura non solo degli interventi di esecuzione ma anche della manutenzione per almeno i primi tre anni. Si suggerisce infine che gli intonaci abbiano coloritura grigia stonata, che riprenda le tonalità della pietra locale. Dopo la produzione della documentazione richiesta, il progetto sarà inviato alla Soprintendenza per acquisire il parere di competenza."*;

PRESO ATTO che in data 18/05/2020 con Prot. 13494 sono pervenuti elaborati sostitutivi in adempimento al parere sopra riportato;

CHE il Soprintendente con provvedimento prot. n. 11745 del 10.06.2020, assunto al prot. n. 15597 del 10.06.2020 ha espresso il seguente parere vincolante:

*"parere di competenza favorevole agli interventi descritti nella relazione illustrativa allegata all'istanza in oggetto e nei relativi elaborati progettuali alle sotto riportate ulteriori condizioni, necessarie ad un miglior inserimento dell'intervento nello specifico contesto paesaggistico:*

- *non siano realizzate le interruzioni del fronte sud che costituiscono elementi verticali di taglio che interrompono sia la continuità dell'andamento a gradoni dell'edificio, che riprende quello naturale a fasce, sia della vegetazione;*
- *venga previsto un sistema di collegamento verticale che non preveda il vano ascensore emergente oltre la copertura;*

- *venga privilegiato l'inserimento di alberi ad alto fusto (tipo ulivi, ecc.) al fine di mantenere la folta vegetazione che caratterizza l'ambito di intervento.*
- *In caso di ritrovamento di beni archeologici nel corso delle opere di scavo previste dal progetto, dovrà esserne data immediata comunicazione alla Soprintendenza per poter stabilire le modalità di intervento archeologico previste dal D. Lgs. 42/2004 e da eseguirsi da parte di professionisti archeologi abilitati e senza oneri per questa Amministrazione.*  
*Si precisa che la Convenzione della Valletta ratificata dall'Italia nel 2015 comprende nel patrimonio archeologico le strutture, costruzioni, complessi architettonici, beni mobili, monumenti di altro tipo e il loro contesto che si trovino nel suolo (art. 1 c. 3), indipendentemente dal loro contesto cronologico.”*

VISTE le integrazioni che recepiscono le prescrizioni suindicate, pervenute in data 03.08.2020 prot. 21113 e 21116;

CHE il progetto ha ottenuto Autorizzazione Paesaggistica dal Comune di Finale Ligure in data 18/08/2020 n. 3027 – pratica n. 5051;

VERIFICATO che l'ambito di intervento è già urbanizzato e quindi non necessita di opere di urbanizzazioni identificate nell'immediato in sito;

CHE il corrispettivo totale del contributo di concessione è stato determinato, ai sensi della Delibera di Giunta Comunale vigente al momento della presentazione della domanda, in € 262.001,99 = comprensivo dell'importo del costo di costruzione non scomputabile - pari ad € 63.663,30= - mentre il corrispettivo per la monetizzazione degli standard è pari ad € 414.834,60= per un totale di € 676.836,59, di cui scomputabili € 613.173,29=.

CHE il testo della bozza di convenzione prevede 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 € 613.173,29= per realizzare, a cura e spese del soggetto attuatore, opere di urbanizzazione . L'individuazione di tali opere avverrà su indicazione del Comune in accordo fra le parti, da formalizzare entro sei mesi dalla sottoscrizione di convenzione, la cui bozza viene allegata alla presente.

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

CHE in tal caso, gli importi dei versamenti ancora eventualmente da effettuare e della garanzia fideiussoria stabilita nella convenzione allegata verranno ricalcolati;

CHE per quanto riguarda il contributo aggiuntivo ai fini ERP, ai sensi della L.R. 38/2007 e smi art. 26 bis come modificato dall'art 21 della L.R. 27/2015, da versarsi in un'unica soluzione al momento di deposito della dichiarazione agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. , si stabilisce che l'importo relativo assomma ad € 66.112,90=;

CHE la quota del contributo di costruzione e delle monetizzazione degli standard, pari all'importo di € 676.836,59, verrà corrisposta con rateizzazione in n. 4 rate semestrali di pari importo, delle quali la prima, di importo € 169.209,15= verrà versata preventivamente al rilascio del titolo autorizzativo;

CHE all'art. 6 comma 6 della convenzione allegata vengono assunti gli obblighi della progettazione del verde indicati nel parere della Commissione Locale del Paesaggio sopra indicati;

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.12, comma 2, 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 il Soggetto Attuatore ed Amministrazione comunale, regolamentante fra l'altro le possibilità edificatorie, le modalità costruttive, l'entità e la modalità di versamento del contributo concessorio, le opere di mitigazione del fabbricato richieste dalla C.L.P., la destinazione d'uso degli immobili;

CHE pertanto è intenzione del Comune e del soggetto attuatore addivenire alla stipulazione di un 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 4.9.1997 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 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 alla presente per farne parte integrante e sostanziale, 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**

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*