



# COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

## Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 97

**OGGETTO:** Approvazione della bozza di Convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii. per l'attuazione del permesso di costruire convenzionato inerente la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico del fabbricato suscettibile a riqualificazione urbanistica e architettonica denominato ex Albergo Regina, sito in piazza Vittorio Veneto 2 (NCEU Foglio 39 particella 101).

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

Fatto l'appello nominale risultano:

<b>N.</b>	<b>NOMINATIVO</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
1	FRASCHERELLI UGO	<b>x</b>	
2	GUZZI ANDREA	<b>x</b>	
3	BRICHETTO CLARA	<b>x</b>	
4	ROSA MARILENA	<b>x</b>	
5	DE SCIORA FRANCO	<b>x</b>	
6	RESCIGNO MASSIMO	<b>x</b>	

Assiste il Vicesegretario: Dott. Eugenio Minuto.

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 della bozza di Convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii. per l'attuazione del permesso di costruire convenzionato inerente la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico del fabbricato suscettibile a riqualificazione urbanistica e architettonica denominato ex Albergo Regina, sito in piazza Vittorio Veneto 2 (NCEU Foglio 39 particella 101).

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 12/12/2007, a seguito dell'iter previsto dalla L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii., è stato definitivamente approvato il P.U.C. del Comune di Finale Ligure, entrato in vigore il 19/12/2007 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- l'immobile in oggetto ricade in zona "DT 1 c" ai sensi del PUC, 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; e in fascia di esondabilità "Fascia A" 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;

RICHIAMATA la Legge Regionale Liguria 07/02/2008 n. 1, B.U.R.L. 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";

RICHIAMATI altresì gli esiti ed i contenuti della Determinazione Dirigenziale n. reg. gen. 617 del 21/06/2022 dove è stata espressa pronuncia favorevole allo svincolo ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008 della struttura turistico ricettiva denominata Albergo Regina, sito in Piazza Vittorio Veneto 2 e censito al N.C.E.U.: Fog. 39 particella 101, alle seguenti condizioni:

- l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire tramite permesso di costruire convenzionato;
- il rilascio del titolo conseguente al presente atto 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 reperiti integralmente);
- la destinazione da insediarsi è: pertinenze (autorimesse) al piano terra e residenziale ai piani superiori a condizione del rispetto della disciplina di Piano di Bacino. Per il piano terreno (si intende per piano terreno il piano con quota inferiore a mt. 1 dal terreno circostante) si applicano le limitazioni di cui all'art. 7ter delle NGA del PUC;
- a scomputo del pagamento del contributo di costruzione, della monetizzazione delle aree a standard urbanistici e degli eventuali parcheggi privati mancanti il soggetto attuatore si è impegnato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione conseguenti alla riqualificazione urbana di via Brunenghi per il quale il Comune di Finale ha in corso la definizione della progettazione di fattibilità tecnico economica dell'intero asse viario, limitatamente alla realizzazione della viabilità di Piazza Vittorio Veneto ed un primo tratto a partire dall'intersezione di Via Torino verso monte, la cui estensione sarà meglio definita a seguito di successivi approfondimenti progettuali da concordare con l'amministrazione per un importo superiore a quanto dovuto per la parte scomputabile

CONSIDERATO che il proprietario ha presentato in data 12/08/2022 prot. 27849 -27850-27855 integrata in data 23/08/2022 prot. 28673 ed in data 31/10/2022 prot. 36716 ed in data 03/01/2023 prot. 340 istanza volta al rilascio del permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico del fabbricato suscettibile di riqualificazione urbanistica e architettonica denominato ex Albergo Regina - sito in Piazza Vittorio Veneto n. 2, distinto al N.C.E.U.: Fog. 39 particella 101 - ai sensi dell'art. 7 della L.R. 49/2009;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 139 del 01/06/2023 con la quale veniva approvato il testo della bozza di convenzione in linea con le prescrizioni impartite dalla Determinazione Dirigenziale n. reg. gen. 617 del 21/06/2022;

TENUTO CONTO che l'iter di tale permesso è stato sospeso per problematiche inerenti i rapporti fra il soggetto attuatore e il proprietario;

PRESO ATTO che ad oggi tali problematiche sembrano essere risolte con l'avvento di un nuovo soggetto attuatore;

VISTO che con nota prot. n. 11495 del 26/03/24 il proprietario dell'immobile ha richiesto la modifica e aggiornamento della richiamata Determinazione Dirigenziale n. 617 del 21.06.22 in quanto il futuro soggetto attuatore e promissario acquirente dell'immobile intende provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti rispetto all'esecuzione delle opere a scomputo previste dichiarandosi disponibile al pagamento di 1/3 dell'ammontare di quanto dovuto al rilascio del titolo, con rateizzazione dei residui due terzi;

PRESO ATTO che la suddetta richiesta è stata firmata, in segno di adesione, anche dal legale rappresentante del soggetto attuatore e promissario acquirente;

CONSIDERATO che si ritiene di poter accogliere la richiesta pervenuta in quanto, a seguito dell'avvio dei lavori di riqualificazione di Viale Dante Alighieri e stante il tempo trascorso, l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione di Via Brunenghi è di fatto differita allo scopo di evitare che la contemporanea attività su due importanti direttrici di traffico possa determinare pesanti disagi per la viabilità e, pertanto, l'intervento previsto a carico del soggetto attuatore sarà finanziato direttamente dal Comune che autonomamente potrà individuare il momento migliore per la relativa cantierizzazione;

VERIFICATO che:

- le destinazioni proposte sono compatibili con la disciplina del PUC dell'ambito DT1c e con le limitazioni di cui agli art. 7 ter e art. 21 delle NGA del PUC;
- le modifiche richieste con l'istanza del 26/03/2024 non si pongono in contrasto con quanto stabilito dalla L.R. 1/2008 sopra citata e che pertanto non vi sono elementi ostativi all'accoglimento dell'istanza come già sopra indicato;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 300 del 28/03/2024 con la quale, per le motivazioni richiamate ai punti precedenti, è stata confermata la pronuncia favorevole allo svincolo ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 della struttura turistico ricettiva denominata "Albergo Regina", immobile sito in Piazza Vittorio Veneto 2 e censito al N.C.E.U.: Fog. 39 particella 101, alle seguenti condizioni:

- l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire tramite permesso di costruire convenzionato;
- il rilascio del titolo conseguente 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 reperiti integralmente) e del contributo perequativo;

- il soggetto attuatore provvederà al pagamento di 1/3 di quanto dovuto al rilascio del titolo con rateizzazione dei residui due terzi;
- la destinazione da insediarsi è: pertinenze (autorimesse) al piano terra e residenziale ai piani superiori a condizione del rispetto della disciplina di Piano di Bacino. Per il piano terreno (si intende per piano terreno il piano con quota inferiore a mt. 1 dal terreno circostante) si applicano le limitazioni di cui all'art. 7 ter delle NGA del PUC;

RILEVATO che l'Amministrazione Comunale, in accordo con il Soggetto Attuatore, ravvisa l'opportunità di applicare, per l'intervento in oggetto, un contributo straordinario di urbanizzazione inquadrabile come "contributo perequativo", quantificato in forma monetaria pari ad € 168.600,00 e finalizzato a definire la quota di plusvalore di cui il Soggetto Attuatore beneficia e che deve essere restituita alla collettività mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina;

TENUTO CONTO che la causa della convenzione urbanistica, e cioè l'interesse che l'operazione contrattuale è diretta a soddisfare, va valutata non solo con riferimento ai singoli impegni assunti, ma con riguardo all'oggettiva funzione economico-sociale del negozio, in cui devono trovare equilibrata soddisfazione sia gli interessi del privato sia quelli della pubblica amministrazione (Consiglio di Stato, sez. IV - 14/05/2019 n. 326; T.A.R. Lombardia Milano, sez. II - 23/12/2019 n. 2734);

RILEVATO che gli impegni assunti in sede convenzionale non vanno riguardati isolatamente ma vanno rapportati alla complessiva remuneratività dell'operazione che costituisce il reale parametro per valutare l'equilibrio del sinallagma a base dell'accordo e, quindi, la sostanziale liceità degli impegni assunti;

VISTO che, per le considerazioni espresse, non è affatto escluso dal sistema che un operatore, nella convenzione urbanistica, possa assumere oneri anche maggiori di quelli astrattamente previsti dalla legge, trattandosi di una libera scelta imprenditoriale (o, anche, di una libera scelta volta al benessere della collettività locale), rientrante nell'ordinaria autonomia privata, non contrastante di per sé con norme imperative. (Tar veneto sentenza n. 283/2016);

RICHIAMATO l'art. 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii. ove al comma 1 viene indicato che *"l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ;*

RILEVATO 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 € 305.841,69 (trecentocinquemila ottocentoquarantuno/69) comprensivo dell'importo del costo di costruzione non scomputabile pari ad € 170.196,27 (centosettantamilacentonovantasei/27) ed € 135.645,42 (centotrantacinquemilaseicentoquarantacinque/42) scomputabile; la monetizzazione degli standard urbanistici ammonta ad Euro 271.452,24 (duecentosettantunomilaquattrocentocinquantadue/24); la monetizzazione dei posti auto mancanti ammonta ad € 131.250,00; il contributo perequativo di cui in premessa ammonta ad € 168.600,00;

CONSIDERATO che il totale generale degli oneri da corrispondere (contributo perequativo compreso) è pari a € 877.143,93 di cui € 170.196,27 non scomputabile e €

706.947,66 euro scomputabili oltre al contributo ERP pari a € 45.215,14 ai sensi della LR 38/2007 modificato dalla L.R. 27/2015 art. 21;

RILEVATO che la somma del contributo di costruzione e delle monetizzazioni e delle altre voci come sopra indicate, pari ad € 877.143,93 verrà corrisposta con rateizzazione in n. 3 (tre) rate, delle quali la prima rata, di importo pari ad € 292.381,31 (1/3 del totale), verrà versata preventivamente al rilascio del titolo autorizzatorio, la seconda di importo pari a € 292.381,31 al termine dei successivi 6 mesi, e la terza rata, di pari importo, al termine dei successivi 12 mesi;

RITENUTO di confermare i contenuti della deliberazione di Giunta Comunale 139 del 01/06/2023 per quanto non modificato dalla presente convenzione;

VISTO che per quanto sopra l'intervento in parola appare autorizzabile e deve essere attuato tramite Permesso di Costruire convenzionato per il disposto dell'art. 9 dell'allegato n. 1 delle NGA ed art. 7 delle NGA del PUC e per il disposto dell'art.8, comma 2 della L.R. n. 49/2009 ai sensi dell'art. 49 della L.R. 36/97 e ss.mm.ii.;

VISTO che a seguito di quanto sopra è stata redatta nuova bozza di convenzione di cui all'Allegato A) alla presente deliberazione, per farne parte integrante e sostanziale e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

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 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, di cui all'Allegato A) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, regolante i rapporti tra il Comune di Finale Ligure ed il soggetto attuatore per l'attuazione del Permesso di costruire convenzionato inerente la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico del fabbricato suscettibile a riqualificazione urbanistica e architettonica denominato ex Albergo Regina – sito in piazza Vittorio Veneto 2 (NCEU Foglio 39 particella 101).
2. Di dare mandato al Dirigente dall'Area 4 per gli adempimenti 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 Vicesegretario**  
F.to Dott. Eugenio Minuto

**Il Sindaco**  
F.to Ugo Frasccherelli

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