



# COMUNE DI FINALE LIGURE

(PROVINCIA DI SAVONA)

## Deliberazione della Giunta Comunale

Nr. Prog. 176

**OGGETTO:** Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, per l'attuazione di interventi edilizi relativi alla demolizione e ricostruzione dell'edificio "ex Albergo Il Molo", con cambio di destinazione d'uso e costruzione di sottostante autorimessa interrata, immobile sito in C.so Europa, censito al Catasto al F. 41 m.le 164 - Approvazione bozza convenzione.

L'anno **duemilatredici** questo giorno **nove** del mese di **dicembre** alle ore **10:30** 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	RICHERI VIVALDI PASQUA FLAMINIO	x	
2	FERRARI BARUSSO GIOVANNI		x
3	GUALBERTI MASSIMO	x	
4	VIASSOLO NICOLA	x	
5	LUZI UMBERTO	x	
6	MASSAZZA GIANMARIO		x
7	FUGARDO GIORGIO	x	
8	FUSCO VINCENZO	x	

Assiste il Segretario Generale: Dott.ssa Lucia Bacciu.

Assenti giustificati i Sigg.: Giovanni Ferrari Barusso - Gianmario Massazza

Il Sig. Flaminio Richeri Vivaldi Pasqua, 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:** Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 49 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36, per l'attuazione di interventi edilizi relativi alla demolizione e ricostruzione dell'edificio "ex Albergo Il Molo", con cambio di destinazione d'uso e costruzione di sottostante autorimessa interrata, immobile sito in C.so Europa, censito al Catasto al F. 41 m.le 164 - Approvazione bozza convenzione.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

CHE con deliberazione 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 la scheda particolareggiata dell'ambito ACR3 del Piano Urbanistico Comunale di Finale Ligure per il fabbricato sopra citato prevede quanto segue: *Per l'albergo "Il Molo" che occupa e chiude il tratto finale della passeggiata a mare di Finalpia sono consentiti, in alternativa, i seguenti interventi:*

- la ristrutturazione urbanistica mantenendone la destinazione alberghiera, con l'aumento di volume e la sistemazione finale contenuta nella versione aggiornata del P.P. di Finalpia (DCC n. 14 del 25/2/2004);
- la demolizione/ricostruzione con cambio di destinazione a residenziale, senza aumento di volume, purché l'edificio in progetto sia arretrato sui fili degli edifici esistenti a ponente (sia lato Aurelia che lato mare) liberando pertanto integralmente l'asse della passeggiata a mare, da cedere al Comune. Il beneficio funzionale e paesistico sarebbe in questo caso talmente elevato da consentire il cambio di destinazione e pertanto di ammettere il "sacrificio" dell'interesse pubblico relativo al mancato mantenimento della struttura ricettiva.
- *In entrambi i casi è consentita la realizzazione di parcheggio interrato a servizio dell'immobile, anche esteso a porzioni della passeggiata poste al contorno dell'edificio.*

CHE in data 20/11/2008 Prot. n. 27190, integrata in data 24/05/2010 prot. n. 11786, in data 03/06/2010 prot. n. 12630, in data 09/06/2010 prot. n. 13049, in data 16/11/2010 prot. n. 26240, in data 12/10/2011 prot. 24447, in data 19/10/2011 prot. 25095, in data 13/11/2013 prot. 30379 ed in data 18/11/2013 prot. 30749, la Società IL MOLO S.r.l. - con sede in Rivanazzano, P.zza Cornaggia Medici n. 52, nella persona del legale rappresentante Sig.ra Corti Patrizia - soggetto attuatore, ha presentato istanza con relativo progetto per la demolizione e ricostruzione dell'edificio ex Albergo il Molo, con cambio di destinazione d'uso e costruzione di sottostante autorimessa interrata in parte insistente su proprietà comunale, in conformità alla disciplina del PUC sopra citata;

CHE, a seguito di accordi fra le parti, il soggetto attuatore ha proposto di realizzare, a scomputo degli oneri previsti per l'intervento sopra indicato, la pavimentazione del tratto terminale della passeggiata a mare dal tratto oggetto di intervento fino all'altezza dell'albergo Boncardo e che pertanto il progetto è stato integrato in data 04/09/2013 prot. 24029 anche con le seguenti tavole:

- Relazione paesaggistica;
- Tavola n. 23 – calcolo analitico delle superfici pubbliche e private e delle relative destinazioni d'uso ;
- Tavola n. 24 – Stato di progetto;

CHE il progetto relativo al fabbricato con annessa autorimessa e sovrastante pavimentazione stradale è stato inoltrato all'esame della Commissione del Paesaggio nella seduta del 17/12/2010 che ha espresso il seguente parere: "*Vista la nuova soluzione progettuale, che si adegua alle prescrizioni della Soprintendenza e della Commissione Locale per il Paesaggio, eliminando il contrasto tipologico tra i caratteri architettonici e le bucatore, si esprime parere favorevole a condizione che i pannelli oscuranti siano intelaiati nel perimetro interno delle logge. Le ringhiere dovranno essere realizzate in acciaio inox.*";

CHE tale progetto è stato inviato in Soprintendenza ai sensi dell'art. 146, comma 5, del D.Lgs 42/04 che con provvedimento prot. n. 12052 del 20/05/2011 ha espresso il seguente parere: "*parere di competenza favorevole ai sensi dell'art. 146, comma 5, del codice, alle condizioni e prescrizioni eventualmente espresse dalla Commissione Locale del Paesaggio con le seguenti prescrizioni:*

- *Che si utilizzi ardesia invece che pietra serena;*
- *Che il manto di copertura sia in rame con finitura oxid marrone brunita*
- *Che la pavimentazione siano in pietra e le opere esterne da coordinare con la passeggiata a mare;*"

CHE il progetto relativo alla realizzazione della pavimentazione del tratto di passeggiata oltre il compendio immobiliare oggetto della costruzione del nuovo fabbricato a destinazione residenziale con sottotante autorimesse è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio che, nella seduta del 18.10.2013, ha espresso il seguente parere: "*Parere favorevole in quanto l'intervento è migliorativo dello stato dei luoghi.*"

CHE tutto il compendio immobiliare ricade attualmente in "fascia A " dei Piano di Bacino ove sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione purché sia assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di accorgimenti e misure finalizzate alla tutela della pubblica incolumità;

CHE il progetto è corredato da idoneo studio idraulico pervenuto in data 22/11/2011 ed integrato in data 13/11/2013 prot. 30379 a firma dell'Ing. Pietro Misurale e dall'ing. Domenico Rocca attestante la conformità delle opere di demolizione e ricostruzione dell'edificio alla disciplina del piano di bacino sopra citata;

CHE l'ambito fluviale del Torrente Sciusa è stato interessato da un progetto volto alla messa in sicurezza del tratto terminale del corso d'acqua;

CHE a seguito della realizzazione di tali opere il Comune di Finale Ligure ha richiesto alla Provincia di Savona di ridefinire le fasce di inondabilità in funzione delle opere realizzate e che tale procedimento è in istruttoria presso i competenti Uffici provinciali e regionali;

CHE la realizzazione delle autorimesse previste dal progetto è subordinata alla riclassificazione dell'abito di intervento in fascia B di Piano di Bacino e all'ottenimento del parere della Provincia in ordine alla compatibilità idraulica delle opere stesse;

CHE la realizzazione delle autorimesse è anche subordinata alla positiva conclusione della procedura prevista dalle norme per l'utilizzo di porzione del sottosuolo comunale in cui è prevista la realizzazione delle stesse;

CHE in attesa che la Provincia di Savona e la Regione Liguria approvino la ripermimetrazione delle fascia di esondabilità del Piano di Bacino è interesse sia del Comune di Finale Ligure sia del Soggetto Attuatore procedere alla demolizione dell'attuale fabbricato al fine di liberare il tratto finale di passeggiata da tele ingombro e dare attuazione alle norme di PUC;

CHE è interesse di entrambe le parti pervenire alla realizzazione per intero del progetto sopra indicato, ma che in questa fase il progetto unitario deve essere suddiviso in tre lotti funzionali, in attesa della definizione delle pratiche sopra indicate:

- lotto 1: Intervento di demolizione dell'attuale fabbricato e ricostruzione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale con diversa sagoma e sedime ma con pari volume di quello esistente; tale lotto comprende anche la realizzazione di un locale interrato inaccessibile e stagno con esclusiva funzione strutturale rispetto al soprastante edificio, salvo future eventuali modifiche del regime normativo, che potranno permettere l'intera realizzazione del progetto approvato in conferenza dei servizi.”;
- lotto 2: Intervento di realizzazione dell'autorimessa e della porzione di passeggiata sovrastante;
- lotto 3 : Intervento di completamento della pavimentazione della passeggiata;

CHE la realizzazione del lotto 2 e di parte del lotto 3 resta subordinata alla verifica di conformità rispetto alla disciplina del Piano di Bacino e all'approvazione delle procedure per l'utilizzo del sottosuolo comunale;

CHE a causa di quanto sopra indicato in questa fase non sono previste opere a scomputo e che pertanto il Soggetto Attuatore, in conformità della disciplina vigente, si impegna a pagare l'intero importo degli oneri e della monetizzazione degli standard urbanistici ed a cedere le aree lasciate libere dalla demolizione dell'attuale fabbricato e non occupate dalla nuova costruzione;

CHE ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008 il Soggetto Attuatore preventivamente al rilascio del permesso di costruire di cui al lotto 1 sopra indicato dovrà fornire ulteriore fideiussione a garanzia del pagamento dell'eventuale monetizzazione del parcheggio pertinenziale dovuto;

CHE in funzione di quanto sopra esposto si rende necessario approvare la convenzione attuativa del lotto n. 1 contenente altresì le clausole per l'eventuale realizzazione del lotto n. 2 e le modalità attuative del lotto n. 3;

VISTI:

- la Legge Regionale 04 Settembre 1997 n. 36 “ Legge Urbanistica Regionale”;
- la legge 6/06/2008 n. 16 e ss.mm.ii.
- Verificato che l'intervento è classificabile come “sostituzione edilizia” ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2008 ed è quindi escluso ai sensi del comma 9 lett. A dell'art. 26 bis della L.R. 38/2007 dall'obbligo di reperimento di ERS;

VISTO l'art. 48 del Testo Unico delle Legge sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs 18 Agosto 2000 n° 267;

VISTA la bozza di convenzione allegata che disciplina quanto sopra indicato;

RITENUTA la bozza di convenzione, per i motivi sopra esposti meritevole di accoglimento;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/00 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 e la Società IL MOLO S.r.l. - con sede in Rivanazzano, P.zza Cornaggia Medici n. 52, nella persona del legale rappresentante Sig.ra Corti Patrizia - soggetto attuatore, soggetto attuatore, relativa al progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio "ex Albergo Il Molo", con cambio di destinazione d'uso e costruzione di sottostante autorimessa interrata, immobile sito in C.so Europa, censito al Catasto al F. 41 m.le 164.
2. Di dare mandato all'UTC per gli adempimento susseguenti.
3. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 184, comma 4 del D. Lgs 267/00.-
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 del Settore Settore Urbanistica Edilizia, Ing. Giancarlo Ponte, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere Favorevole

IL RESPONSABILE  
F.to Ing. Giancarlo Ponte

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott.ssa Lucia Bacciu

**Il Sindaco**  
F.to Flaminio Richeri Vivaldi Pasqua

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