



Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

Verbale di deliberazione di Giunta Comunale

N° 196 di Registro

Seduta del 05/07/2024

Oggetto: approvazione bozza di convenzione per ristrutturazione edilizia previa demolizione, ricostruzione in sito con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n° 49/2009 e ss.mm.ii., immobile e terreni siti in Strada Privata Santa Croce, 5, 7, 9 – Richiedente: Soc. PG-FAMA S.r.l..

L'anno duemilaventiquattro, il giorno cinque del mese di Luglio alle ore 13:00, nella solita sala delle riunioni, previo esaurimento delle formalità prescritte dall'art. 50 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 18 agosto 2000, n° 267, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento del Signori:

Nominativo	Qualifica	Pres.	Ass.
MELGRATI MARCO	Sindaco	SI	
GALTIERI ANGELO	Assessore	SI	
GIANNOTTA FRANCA	Assessore	SI	
INVERNIZZI ROCCO	Assessore	SI	
MORDENTE PATRIZIA	Assessore	SI	
ZAVARONI LORETTA	Assessore		SI

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott.ssa Roberta Ramoino**.

Assume la Presidenza **Melgrati Marco** in qualità di **Sindaco** che, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare in merito all'oggetto su indicato.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione e proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata Avvocato Franca Giannotta;

DATO ATTO che la stessa è corredata dal parere di regolarità tecnica prescritto dal Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli EE. LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n° 267;

PREMESSO CHE:

- il Piano Urbanistico Comunale di Alassio, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 81 del 22 maggio 2001 ed in vigore dal 12 giugno 2001 individua nell'area di cui al Foglio n° 15, Mappale 321, Sub. 8 e Mapp.li 644, 591 e 593, una Zona B2 23 ed Ambito di Riqualificazione n° 6 (Ar 6) del P.U.C. vigente;
- l'articolo 6 della Legge Regionale 3 novembre 2009, n° 49 e ss.mm.ii., al fine di conseguire effetti di riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale, prevede che i Comuni, possano approvare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35 per cento della volumetria esistente aventi ad oggetto singoli edifici prevalentemente residenziali, o a essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 e di consistenza non eccedente 2.500 metri cubi anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire;
- ai sensi dell'articolo 8 della citata L.R. n° 49/2009 e ss.mm.ii., le demolizioni e ricostruzioni di cui agli articoli 6 e 7, sono assentite mediante rilascio di permesso di costruire subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione;
- il Soggetto Attuatore è proprietario ed ha la legittima disponibilità dell'area individuata con il Foglio n° 15 Mappale 321, Sub. 8 e Mapp.li 644, 591 e 593;
- 17.05.2023 Prot. n° 16686 il Soggetto Attuatore ha presentato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato per la ristrutturazione edilizia previa demolizione, ricostruzione in sito con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n° 49/2009 e ss.mm.ii., con creazione di n° 1 unità immobiliare, relativamente al fabbricato e terreno siti in Alassio, Strada Privata Santa Croce, 5, 7 e 9, individuati con il Foglio n° 15, Mappale 321, Sub. 8 e Mapp.li 644, 591 e 593, redatto dal Tecnico Arch. Michele Brunello, con Studio in Milano, Piazza Sant'Ambrogio, iscritto all'Ordine degli Architetti di Venezia al n° 3776, istanza successivamente integrata;
- 24.08.2023 con verbale n° 4-2 la Commissione Locale per il Paesaggio ha espresso parere favorevole all'intervento in quanto migliorativo dello stato attuale e ben inserito nel contesto, prescrive che venga fornito un ulteriore foto inserimento da lato strada verso monte che comprenda il muro già oggetto di precedente intervento di consolidamento e che vengano utilizzate prevalentemente specie autoctone presenti nella zona e con uno studio più approfondito del verde diversificando la specie in erbacee, arbustive, ed arboree (prevedere anche vegetazione a fusto tipo carrubo che era presente e non solo specie basse);
- con nota del 14.01.2023 Prot. n° 36353, è stata trasmessa alla Soprintendenza, la documentazione al fine dell'espressione del parere vincolante di cui all'art. 146 comma 7 del D.Lgs. n° 42/2004 e ss.mm.ii.;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

- in data 30.01.2024 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n° 10;
- detto progetto prevede la costruzione di un nuovo edificio con creazione di un'unità immobiliare con una Superficie di Riferimento (SR) pari a mq. 350,86 con una superficie lorda abitabile (SLA) di stato attuale pari a mq. 192,11, di progetto pari a mq. 395,20 ed una Superficie Utile (SU) pari a mq. 310,53;
- le Deliberazioni della Giunta Comunale n° 185 del 19.07.2011, n° 183 del 30.08.2013 e n° 270 del 15.10.2020 prevedono che per gli interventi di cui agli articoli 6, 7 della L.R. n° 49/09 s.m.i. venga sottoscritta Convenzione Urbanistica;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 03.02.2022 ad oggetto "Aggiornamento al P.U.C. ex art. 43 L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii., del relativo rapporto preliminare per verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla L.R. n° 32/2012 e ss.mm.ii. – Pronuncia sull'Osservazione, approvazione e correzioni errori materiali", è stato approvato l'aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36/97 e ss.mm.ii., riconducendo al D.M. n° 1444/1968 il calcolo degli standards urbanistici da reperire e/o monetizzare;

VISTA la bozza di convenzione pervenuta in data 31.05.2024 Prot. n° 17316, così come modificata dall'ufficio, che gli artt. 2°, 3°, determinano l'importo da versare quale contributo di costruzione e monetizzazione standard così determinati:

Contributo di Costruzione ristrutturazione massima:

Superficie di riferimento (ai sensi della L.R. n° 25/1995 e ss.mm.ii.)

Mq. 350,86 x €/mq. 104,77 = **€ 36.759,60**

Di cui:

- Costo di Costruzione:

Superficie di riferimento (ai sensi della L.R.25/1995 e ss.mm.ii.)

€/mq. 56,75 x 60% = €/mq. 34,05 x Mq. 350,86= € 11.946,78

- Quota opere di urbanizzazione:

- quota "B2" per interesse generale €/mq. 41,25 x 60% = €/mq. 24,75 x mq. 350,86= € 8.683,79

- quota "B1" per interesse esclusivo €/mq. 76,63 x 60% = €/mq. 45,97 x mq. 350,86= € 16.129,03

Per un importo complessivo di **€ 36.759,60**

Standard Urbanistici art. 3, 4, 5 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968:

SLA attuale Mq. 192,11/25= 7,68 n° 8 UCU

SLA progetto Mq. 395,20/25= 15,80 n° 16 UCU

Differenza tra stato attuale e progetto UCU n° 8 (16-8)

- **monetizzazione parcheggio pubblico** art. 3, 4, 5 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968 e valori deliberati dalla Giunta Comunale n° 47 del 24/02/2014 e ss.mm.ii.

Parcheggio Pubblico: Mq. 2,5 x 8 = mq. 20,00 x € 965,66 = € 19.313,20

- **monetizzazione degli Standard** art. 3, 4, 5 del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02.04.1968 e valori deliberati dalla Giunta Comunale n° 47 del 24/02/2014 e ss.mm.ii.

Verde Sport = Mq. 9,00 x 8 = Mq. 72,00 x € 96,57 = € 6.953,04

Interesse Comune = Mq. 2,00 x 8 = Mq. 16,00 x € 96,57 = € 1.545,12

Istruzione = Mq. 4,50 x 8 = Mq. 36,00 x € 96,57 = € 3.476,52

Per un importo complessivo di **€ 31.287,88**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

L'importo totale posto a carico del Soggetto Attuatore conseguente al rilascio del Permesso di Costruire come sopra calcolato ammonta complessivamente ad **68.047,48**, che verrà corrisposto in n° 4 rate semestrali con l'applicazione degli interessi legali nella misura del 2,5% annui, così suddiviso:

- 1^ rata di € 17.011,87 prima della firma della Convenzione Urbanistica;
- 2^ rata di € 17.224,52 entro 6 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
- 3^ rata di € 17.437,17 entro 12 mesi dalla notifica del permesso di costruire;
- 4^ rata di € 17.649,82 entro 18 mesi dalla notifica del permesso di costruire;

A garanzia del pagamento rateale (2^, 3^ e 4^ Rata) dovrà essere presentata **contestualmente alla firma della Convenzione** idonea polizza Fidejussoria Bancaria o Assicurativa di primaria compagnia autorizzata pari a € **63.615,07** (importo delle somme rateizzate e garanzia per sanzione dovuta a ritardo/omesso pagamento come previsto dall'art. 42 comma 2 lettera c) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., riferita solo alla quota del contributo di costruzione, atta a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e della decadenza di cui all'art. 1957 c.c., e senza attendere la pronuncia del Giudice.

CHE l'art. 4° della bozza di convenzione disciplina il parcheggio privato e precisamente ai sensi dell'art. 6 comma 3 lettera a) della Legge Regionale n° 49/09 e ss.mm.ii., il Soggetto Attuatore deve realizzare un'area a parcheggio privato in misura pari ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento. Per una volumetria in ampliamento pari a mc. 218,11 sono realizzati mq. 21,81 di parcheggio privato dichiarato pertinenziale all'immobile in progetto, tale area sarà soddisfatta nell'autorimessa esistente che ha una superficie pari a mq. 72,60;

La sua realizzazione non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione poiché con destinazione vincolata e trascritta nei registri immobiliari, così come il relativo abbinamento;

RITENUTO di dover provvedere per quanto di competenza e sulla base degli elementi di istruttoria predisposti dall'ufficio competente;

RICHIAMATO il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267;

RICHIAMATO il dettato del proprio Statuto, adottato, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 18.08.2000, n° 267, dal Consiglio Comunale, con deliberazione n° 36 del 05.07.2001 e successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 64 del 06.09.2018;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi Legge;

DELIBERA

1. DI APPROVARE la bozza di convenzione pervenuta data 31.05.2024 Prot. n° 17316, così come modificata dall'ufficio relativa al progetto di ristrutturazione edilizia previa demolizione, ricostruzione in sito con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n° 49/2009 e ss.mm.ii., relativamente al fabbricato e terreno siti in Alassio, Strada Privata Santa Croce, 5, 7, 9, individuati con il Foglio n° 15, Mappale 321, Sub. 8 e Mapp.li 644, 591 e 593, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.
2. DI AUTORIZZARE, se del caso, in sede di perfezionamento formale della Convenzione, le correzioni meramente notarili e/o rettifiche e/o le aggiunte che

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

potrebbero rendersi necessarie in sede di riscontro tecnico e materiale da parte dell'Ufficiale Rogante.

3. DI INCARICARE ai sensi dell'art. 59 dello Statuto il Dirigente a sottoscrivere il relativo atto pubblico notarile.
4. DI DARE COMUNICAZIONE della presente Deliberazione ai Capi – Gruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli EE. LL., approvato con D.Lgs 18.08.2000 n° 267.

Successivamente, su proposta del Presidente,

LA GIUNTA COMUNALE

Attesa l'urgenza;

VISTO l'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli EE. LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n° 267;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi Legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Melgrati Marco

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Roberta Ramoino

Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): ee7360a3f4f4f3e3e0091061975490cc59ca12798128adc5168bd7f29b10c421

Firme digitali presenti nel documento originale

Roberta Ramoino

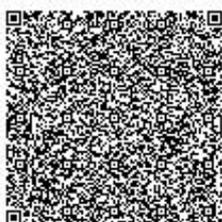
MARCO MELGRATI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Giunta N.196/2024

Data: 05/07/2024

Oggetto: approvazione bozza di convenzione per ristrutturazione edilizia previa demolizione, ricostruzione in sito con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n° 49/2009 e ss.mm.ii., immobile e terreni siti in Strada Privata Santa Croce, 5, 7, 9 – Richiedente: Soc. PG-FAMA S.r.l..



Ai sensi degli articoli 23-bis e 23-ter del d.lgs.vo n. 82/2005 e s.m.i., si attesta che il presente documento, estratto in automatico dal sistema gestione documentale del COMUNE DI ALASSIO, è conforme al documento elettronico originale, predisposto e conservato in conformità alle regole tecniche di cui all'articolo 71.



ica del Contrassegno Elettronico

URL: http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=8f2d8cd810f78fb5_p7m&auth=1

ID: 8f2d8cd810f78fb5