



Comune di Laigueglia

Provincia di Savona

Codice ente 9033	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 22 in data: 05.04.2017	

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA straordinaria DI PRIMA CONVOCAZIONE - SEDUTA PUBBLICA

**OGGETTO: PUC - PIANO URBANISTICO COMUNALE - 3°
AGGIORNAMENTO - DETERMINAZIONE IN ORDINE ALLE
OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, AI SENSI ART. 43 COMMA 7 E 8
DELLA L.R. 36/1997 SS.MM.II.**

L'anno **duemiladiciassette** addì **cinque** del mese di **aprile** alle ore **09.00** nella sala delle adunanze consiliari, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - Franco MAGLIONE	Assente	
2 - Barbara GASTALDI	Assente	
3 - Fabio MACHEDA	Presente	
4 - Roberto SASSO DEL VERME	Presente	
5 - Lino BERSANI	Presente	
6 - Bettino CAPPELLIN	Assente	
7 - Sergio ZAMPIERI	Presente	

Totale presenti **4**

Totale assenti **3**

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.ssa Anna NERELLI**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente del Consiglio Comunale **Rag. Roberto Sasso del Verme** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al numero 8 dell'ordine del giorno.

Si dà atto della presenza in aula all'assessore esterno – Vicesindaco ing. Giancarlo Garassino.

Oggetto: PUC - PIANO URBANISTICO COMUNALE - 3° AGGIORNAMENTO -
DETERMINAZIONE IN ORDINE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, AI
SENSI ART. 43 COMMA 7 E 8 DELLA L.R. 36/1997 SS.MM.II.

PARERI PREVENTIVI

=====

PARERE TECNICO

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sulla proposta indicata in oggetto.

Addì, 27/03/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to ARCH. CINZIA CADEI

=====

PARERE CONTABILE

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 e 147bis del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sulla proposta indicata in oggetto, la quale comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

SI



Addì, 31/03/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO
F.to RAG. SIMONETTA MISSAGLIA

=====

Oggetto: PUC - PIANO URBANISTICO COMUNALE - 3° AGGIORNAMENTO - DETERMINAZIONE IN ORDINE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, AI SENSI ART. 43 COMMA 7 E 8 DELLA L.R. 36/1997 SS.MM.II.

pongo

IL PRESIDENTE

Introduce l'argomento e passa la parola al Vicesindaco per la relazione.

IL VICESINDACO

Anche se non partecipo alla votazione, però voglio dire che sono totalmente d'accordo sulla prassi seguita dall'Amministrazione Comunale riguardo a questo punto all'ordine del giorno. L'Amministrazione e il Consiglio Comunale hanno più volte dibattuto questo problema, siamo purtroppo costretti oggi a ritornare sull'argomento non perché siano stati commessi errori da parte dell'Amministrazione, tutt'altro, ma perché l'Amministrazione Comunale deve garantire di interessi pubblici complessivi del paese. Purtroppo a seguito delle leggi in vigore, oltre che di alcuni tipi di interventi negativi sulle proposte dei privati e di fronte a una pletora di sentenze negative sulla procedura che era già stata deliberata dal Consiglio Comunale in merito a certe pratiche o di svincolo o di interventi di cambi di destinazione d'uso o di ampliamenti etc., ritengo doveroso e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che si proceda a questa variante al PUC.

Sapete benissimo che si tratta di due articoli, il 16 bis e il 14. Quest'ultimo riguarda il problema dei parcheggi. Oggi siamo chiamati, siete chiamati a respingere e approvare le osservazioni che sono state presentate.

In pratica la prima osservazione è di Tiziano Di Matteo anche su suggerimento dell'Avvocato Massa che è stato il nostro mentore in tutta questa vicenda oltre che della progettista del piano arch. Marino e dell'arch. Cadei, si propone di respingerla.

Poi c'è l'osservazione di Galliani che si propone di accogliere parzialmente, sempre secondo le proposte presentate dagli uffici.

La terza osservazione è dell'Immobiliare Casa Mare anche questa viene respinta.

Poi ci sono le osservazioni proposte dall'avv. Vallerga che interessano la trasformazione parziale di un albergo a voi ben noto. Il punto a), paragrafo 1 dell'oneri di urbanizzazione, secondo il parere urbanistico – giuridico rilasciato dall'avv. Massa viene respinta. Al punto a) paragrafo 2 secondo su proposta sempre dell'Avvocato oltre che dal progettista arch. Marino e degli uffici viene accolta parzialmente.

La terza è il punto b) paragrafo 2 sempre con gli stessi pareri viene accolto parzialmente. In questo modo praticamente lasciamo la possibilità, a determinate condizioni, di mantenere un hotel di categoria, che dovrebbe essere la quarta, che è assolutamente indispensabile per mantenere la qualità che Laigueglia merita.

Personalmente ritengo che non ci siano in futuro più trasformazioni di questo immobile e che siano

inserite apposite prescrizioni.

Volevo anche evidenziare che mi assumo tutta la responsabilità di questa pratica, anche se non partecipo alla votazione.

PRESIDENTE

Un ringraziamento perché sicuramente non è stata una pratica facile sia all'ingegnere sia agli uffici che l'hanno seguita. Questa è una valutazione che va fatta per tutti.

A questo punto il Presidente, prende atto dell'assenza di ulteriori interventi da parte dei Consiglieri, ed invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni in merito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Laigueglia è dotato di Piano Urbanistico Comunale redatto ai sensi della L.R. 36/1997 s.m.i., approvato con delibere di C.C. n. 31-32 del 06/08/2010 e adeguato con successive deliberazioni di C.C. n. 6 del 27/02/2013 e n. 12 del 08/04/2013 ai rilievi di legittimità della Provincia di Savona formulati ai sensi dell'art. 40, comma 7 della citata L.R. 36/1997;
- che il suddetto **PUC è vigente** dalla data del **24/04/2013**, previa pubblicazione dell'avviso pubblico previsto all'art. 40 della L.R. 36/1997 s.m.i. sul BURL.;
- con **delibera di C.C. n.10 del 10/03/2014** è stato approvato il **1° aggiornamento** al PUC, adeguato ai rilievi della Provincia di Savona con delibera di C.C. n. 2 del 06/02/2015.
- con **delibera di C.C. n. 43 del 06/11/2015** è stato approvato il **2° aggiornamento** al PUC.

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto rivedere la normativa di PUC per i seguenti motivi:

- a seguito della **sentenza del Tar Liguria n. 349/2015** che ha accolto il ricorso al divieto di aperture di agenzie immobiliari nel sub-ambito AC1 previsto nelle norme di conformità;
- a seguito di precedente **delibera di G.C. n. 226 del 30/12/2015**, con cui è stato riportato" di proporre al Consiglio Comunale di valutare la possibilità di liberalizzare l'asservimento dei parcheggi pertinenziali consentendolo con un più ampio raggio, fatta eccezione per le zone prive di idonee infrastrutture", in adeguamento anche alla normativa dei parcheggi pertinenziali come da L.R. 16/2008;
- per meglio definire la norma nei casi di realizzazione dei parcheggi pertinenziali interrati negli interventi in cui le superfici impermeabili preesistenti siano già esistenti/autorizzate come tali;
- per meglio definire il **sub-ambito AP1.2**, in Via Concezione, ove oggi è presente una piazzetta a parcheggio pubblico, che è stato considerato nella previsione di progetto quale standard urbanistico a "spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e a parco urbano" per una superficie di 280 mq, mentre da rilievo della Top Service di Varazze prot. 2873 del 06/02/2013 risulta un parcheggio pubblico di mq. 400 che l'Amministrazione ritiene non solo che debba essere confermato ma che in futuro possa anche essere ampliato, come previsto nella delibera di C.C. n. 44 del 06/11/2015.

Inoltre viste le precisazioni, rilasciate dalla **Provincia di Savona** prot. n. 7944 del 11/05/2015 (allegato), a seguito dell'approvazione del 1° aggiornamento del PUC, relative all'art. 16 bis – edilizia convenzionata - della normativa generale, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, a seguito del **parere dell'Avvocato Francesco Massa** pervenuto tramite e-mail il giorno **11 luglio 2016**, prot. 16839 del 22/08/2016 (allegato) rivedere l'art. 16 bis delle norme generali del PUC, anche sulla base dell'**analisi del fabbisogno abitativo** del Comune di Laigueglia.

Viste le recenti modifiche alla L.R. 36/1997 s.m.i., introdotte con la L.R. 2 aprile 2015 n. 11 ed in particolare alle definizioni di aggiornamento e di variante urbanistica.

Richiamata la **delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26/08/2016** con cui è stato **adottato il 3° aggiornamento al PUC vigente** come da documentazione del tecnico incaricato **Arch. Antonella Marino**, prodotta con nota prot. 16754 del 19/08/2016 esplicitata nei seguenti:

- **elaborato ST11** - norme generale – stralcio Art. 14 ;
- **elaborato ST11** - norme generale – stralcio Art. 16 bis;
- **elaborato ST12.1** - norme di conformità e congruenza – **stralcio sub-ambito AC1** – destinazioni d'uso;
- **elaborato ST12.1** - norme di conformità e congruenza – **stralcio sub-ambito AC1** – destinazioni d'uso;
- **elaborato ST13** – servizi pubblici - stralcio sub-ambito AP1.2;
- **disciplina degli alberghi allegato B – stralcio art. 12**

Preso atto che la documentazione di cui sopra, unitamente al relativo atto deliberativo, sono stati pubblicati mediante inserimento nel sito informativo comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, a partire dal 28/09/2016, durante il quale chiunque ha potuto prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazioni della data di inserimento nel ridetto sito informativo e dimessa a disposizione e libera visione presso la segreteria comunale, pubblicato nel **BURL del giorno 28/09/2016** e nel medesimo sito informativo ai sensi dell'art. 43 c 6 della L.R. 36/1997 così come modificato con la nuova L.R. 11/2015.

Visto che nel periodo di cui sopra sono pervenute le seguenti osservazioni, allegate alla presente per farne parte integrante e sostanziale:

1. osservazione prot. **21826** del 27/10/2016 del **Sig. Tiziano Di Matteo** relativo alla richiesta di *“espungere dall'art.16 bis delle norme generali, ogni riferimento alle strutture ex ricettive svincolate, precisando che le stesse sono soggette esclusivamente al regime della legge regionale”*, in considerazione di quanto evidenziato nell'osservazione stessa;
2. osservazione prot. **21920** del 28/10/2016 del **Sig. Galleani Federico** relativo alla richiesta *“di valutare l'art. 14 con le correzioni più opportune ed in particolare voglia prevedere la possibilità di realizzare parcheggi privati anche nell'ambito AC.2 o nella porzione dell'ambito prossima all'impianto di parcheggio pubblico AC2.S2”*, in considerazione di quanto evidenziato nell'osservazione stessa;
3. osservazione prot. **21926** del 28/10/2016 della **Immobiliare Casamare s.a.s.** relativo alla richiesta di *“espugnare dall'art.16 bis delle norme generali, ogni riferimento alle strutture ex ricettive svincolate, precisando che le stesse sono soggette esclusivamente al regime della legge regionale”*, in considerazione di quanto evidenziato nell'osservazione stessa;
4. osservazione prot. **21971** del 31/10/2016 dell'**Avv. Mauro Vallerga**, all'uopo espressamente incaricato dal Signor Giacomo Orione, nella sua qualità di L.R. della Società Windsor s.r.l., richiesta, in considerazione di quanto evidenziato nell'osservazione stessa:
 - a) in relazione all'art. 16 bis delle “norme generali elaborato ST11”
 - di espungere dal testo del 3° aggiornamento l'art. 16 bis della norme generali;
 - in via di denegato subordinate, inserire comunque, dopo l'ultimo comma del citato art. 16 bis, il seguente comma: *“l'onere di cui al comma 4 può essere assolto anche tramite monetizzazione, con versamento all'Amministrazione di una somma da quantificarsi in base a criteri definiti in sede di convenzionamento”*;
 - b) in relazione all'art. 12 “disciplina degli Alberghi – allegato B”:
 - introdurre, dopo il comma 3, il seguente comma *“l'individuazione e l'asservimento dei posti auto pertinenziali a ciascuna nuova unità può avvenire altresì entro la data di ultimazione dei lavori, previo rilascio da parte dell'operatore ed al momento del ritiro del titolo edilizio di una fidejussione di importo pari al valore di monetizzazione dei suddetti standard”*.

Visto il contributo giuridico-urbanistico dell'Avv. Francesco Massa, qui allegato per farne parte integrante e sostanziale, prot. 6266 del 27/03/2017, relativamente alla possibilità di fidejussione dei parcheggi pertinenziali e prot. 6267 del 27/03/2017, sulle controdeduzioni alle osservazioni pervenute nell'ambito della procedura per l'approvazione dell'aggiornamento al PUC.

Vista la documentazione prodotta dall'Arch. Antonella Marina prot. 6303 del 27/03/2017, facente parte integrante e sostanziale della presente, quali elaborati integrativi o modificativi degli elaborati adottati con delibera di C.C. n. 30 del 26/08/2016:

- **St. 11 – norma generale** – stralcio art. 14 e art. 16 bis testo adottato – di raffronto – testo coordinato da approvare;
- **allegato B - disciplina degli alberghi** – stralcio Art. 12 - testo adottato – di raffronto – testo coordinato da approvare;

oltre alla **relazione esplicativa** alle controdeduzione alle osservazioni su 3° aggiornamento PUC.

Preso atto che la **relazione esplicativa**, a firma dell'arch. Antonella Marino sopra citata, evidenzia come il **parere dell'Avv. Francesco Massa**, prot. 6303 del 27/03/2017, in merito all'**art. 16 bis**:

- chiarisca la legittimità della disciplina adottata rispetto alla normativa regionale e alla precedente pronuncia del giudice amministrativo sul piano degli alberghi;
- considera applicabile, in parziale accoglimento di una osservazione, poter "monetizzare" l'assolvimento dell'obbligo introdotto, in quanto *espressione di un principio generale volto a fornire un'alternativa a particolari oneri imposti in caso di determina interventi*;

così da inserire l'alternativa alla introduzione di un vincolo a cedere alloggi a prezzo convenzionato, come meglio esplicitato nella relazione stessa.

Preso inoltre atto che la **relazione esplicativa**, a firma dell'arch. Antonella Marino sopra citata, evidenzia come il **parere dell'Avv. Francesco Massa**, prot. 6303 del 27/03/2017, in merito all'**art. 14** chiarisce che la norma non è contraddittoria laddove prevede raggi di pertinenza per i parcheggi realizzati ex art. 9 Legge 122/89 ed una diversa disciplina per quelli realizzati ex art 2 Legge 122/89, in merito viene semplicemente meglio chiarita l'applicazione dell'art. 14 relativa ai parcheggi, tramite alcuni locali correttivi.

Preso infine atto che la relazione esplicativa, a firma dell'arch. Antonella Marino sopra citata, in merito all'**art. 12 della "disciplina degli alberghi"- allegato B** – venga introdotta la possibilità, indicata nel **parere dell'Avv. Francesco Massa** datato **07/02/2017**, ns prot. 6266 del 27/03/2017, di individuazione e asservimento dei posti auto pertinenziali, prima dell'effettivo inizio dei lavori a determinate condizioni esplicitate nell'art. 12 stesso.

Ritenuto a seguito del contributo giuridico-urbanistico dell'Avv. Francesco Massa prot. 6266 del 27/03/2017 e prot. 6267 del 27/03/2017 e della documentazione prot. 6303 del 27/03/2017 a firma dell'Arch. Antonella Marino, procedere con le seguenti controdeduzione alle osservazioni dei privati al 3° aggiornamento al PUC vigente, come nel seguente prospetto allegato A:

osservazione			controdeduzioni	votazione	riferimento modifica
n. prot.	data	soggetto		accolta/ respinta/ accolta parzialmente	
1	21821	27/10/2016	Tiziano Di Matteo	Alla luce di quanto indicato nel contributo giuridico-urbanistico dell'AVV. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017, lo stesso viene qui integralmente richiamato e fatto proprio, per la parte d'interesse relativa all'art. 16 bis.	RESPINTA

	osservazione			controdeduzioni	votazione	riferimento modifica
2	21920	28/10/2016	Galleani Federico	Come da contributo giuridico-urbanistico dell'Avv. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017 e come indicato nella relazione esplicativa dell'Arch. Antonella Marino prot. 6303 del 27/03/2017, viene chiarito che la norma non è contraddittoria laddove prevede raggi di pertinenza per i parcheggi realizzati ex Art 19 l. 122/89 ed una diversa disciplina per quelli realizzati ex art. 2 L. 122/89. In merito viene semplicemente meglio chiarita l'applicazione dell'art. 14 relativa ai parcheggi, tramite alcuni locali correttivi. Come meglio esplicitato nel contributo giuridico-urbanistico, la possibilità di realizzare parcheggi interrati e non soltanto a raso ex art. 2 L. 122/89, esiste già nell'ambito AC2, applicando l'art. 9 L. 122/89 ed alle condizioni ivi stabilite e quindi anche "in deroga" alla disciplina urbanistica, purchè si tratti di parcheggi pertinenziali.	ACCOLTA PARZIALMENTE	Art 14 elaborato ST11 - norme generali
3	21926	28/10/2016	Immobiliare Casamare s.a.s.	Alla luce di quanto indicato nel contributo giuridico-urbanistico dell'AVV. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017, lo stesso viene qui integralmente richiamato, facendolo proprio, per la parte d'interesse relativa all'art. 16 bis.	RESPINTA	
4	21971	31/10/2016	Avv. Vallerga	punto a) paragrafo 1° : Alla luce di quanto indicato nel contributo giuridico-urbanistico dell'AVV. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017, lo stesso viene qui integralmente richiamato, facendolo proprio, per la parte d'interesse relativa all'art. 16 bis.	RESPINTA	
				punto a) paragrafo 2°- a seguito del contributo giuridico-urbanistico dell'Avv. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017 e come indicato nella relazione esplicativa dell'Arch. Antonella Marino prot. 6303 del 27/03/2017, viene introdotto nell'art. 16 bis un comma dove si inserisce l'alternativa alla introduzione di un vincolo a cedere alloggi a prezzo convenzionato nella misura del 25 % S.A., con la possibilità di versare al comune, a titolo di indennizzo per la cessione del vincolo di vendita a prezzi convenzionata, di una somma da calcolarsi in base alla tariffa corrispondente al prezzo di cessione dell'edilizia convenzionata nella misura del 19 % della S.A. oggetto di intervento.	ACCOLTA PARZIALMENTE	Art. 16 bis elaborato ST11 - norme generali
				punto b) paragrafo 2° a seguito del contributo giuridico-urbanistico dell'Avv. Francesco Massa datato 07/02/2017, ns prot. 6266 del 27/03/2017, come indicato nella relazione esplicativa dell'Arch. Antonella Marino prot. 6303 del 27/03/2017, viene introdotta, dopo il comma 3 dell'art. 12 della "Disciplina degli Alberghi"- allegato B- la possibilità di individuazione e asservimento dei posti auto pertinenziali, di norma prima del rilascio del titolo abilitativo o della sua efficacia, prima dell'effettivo inizio dei lavori, previa stipula da parte del soggetto titolare del titolo edilizio, di una fidejussione di importo pari al valore di mercato dei posti auto da reperire, secondo le tariffe determinate dal comune con apposita deliberazione. L'obbligo di reperimento dovrà essere indicato nella convenzione associata al titolo edilizio e costituirà elemento vincolante ai fini della conformità edilizia dell'intervento.	ACCOLTA PARZIALMENTE	Art. 12 allegato B - disciplina alberghi

Visto l'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Attesa la competenza del Consiglio Comunale a deliberare in relazione all'art. 42, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visti i pareri dei Responsabili dei servizi interessati, espressi ai sensi dell'art.49, comma 1° del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

Visto l'art.42 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, concernente le attribuzioni e le competenze del Consiglio

Comunale.

Visti ed applicati:

- lo statuto comunale, approvato con deliberazione consiliare n.22 del 27/04/2004 e ss.mm.ii.;
- il vigente regolamento per il funzionamento del consiglio comunale, approvato con deliberazione n.29 del 30/06/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Ritenuto di procedere all'esame e alla votazione delle singole osservazioni come di seguito:

OSSERVAZIONE N. 1.

Richiedente Sig. Tiziano Di Matteo, prot. **21826** del 27/10/2016

Viene posta in votazione la controdeduzione formulata dagli uffici e quindi di respingere l'osservazione per le motivazioni meglio specificate nell'allegato A).

Presenti: n.4;

Votanti: n.4;

Favorevoli: n.4;

Contrari://;

Astenuti: //;

La proposta di controdeduzione all'osservazione n.1 prot. n. **21826 del 27/10/2016** viene approvata dal Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 2

Richiedente Sig. Galleani Federico, prot. **21920** del 28/10/2016

Viene posta in votazione, la controdeduzione formulata dagli uffici e quindi accogliere parzialmente le osservazioni per le motivazioni meglio specificate nell'allegato A)

Presenti: n.4;

Votanti: n.4;

Favorevoli: n.4;

Contrari://;

Astenuti: //;

La proposta di controdeduzione all'osservazione n.2 prot. n.21920 del 28/10/2016 viene approvata dal Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 3

Richiedente Immobiliare Casamare Sas prot. n.**21926** del 28/10/2016.

Viene posta in votazione la controdeduzione formulata dagli uffici e quindi di respingere l'osservazione per le motivazioni meglio specificate nell'allegato A)

Presenti: n.4;

Votanti: n.4;

Favorevoli: n.4;

Contrari://;

Astenuti: //;

La proposta di controdeduzione all'osservazione n.3 prot. n. **21926 del 28/10/2016** viene approvata dal Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 4

Richiedente Avv. Vallergera prot. **21971** del 31/10/2016

Viene posta in votazione la controproposta formulata dagli uffici e quindi di:
respingere l'osservazione nel punto a) paragrafo 1);

accogliere parzialmente l'osservazione nel punto a) paragrafo 2;

accogliere parzialmente l'osservazione nel punto b) paragrafo 2; il tutto per le motivazioni meglio specificate nell'allegato A).

Presenti: n.4;
Votanti: n.4;
Favorevoli: n.4;
Contrari://,
Astenuti://,

La proposta di controdeduzione all'osservazione prot. n.21971 del 31/10/2016 come sopra articolata viene approvata dal Consiglio Comunale

Ritenuto altresì a conclusione delle singole votazioni di prendere atto delle risultanze della votazione complessiva sulle osservazioni come da prospetto allegato "A" con la seguente votazione.

Presenti: n.4;
Votanti n.4;
Favorevoli: n.4;
Contrari: //;
Astenuti://;

DELIBERA

DI PRENDERE ATTO, per le motivazioni enunciate in narrativa e qui richiamate, dei risultati complessivi della votazione sulle singole osservazioni come riportate nel prospetto della proposta di controdeduzione alle osservazioni dei privati al 3° aggiornamento al PUC vigente, allegato A, visto il contributo giuridico amministrativo dell'Avv. Francesco Massa prot. 6267 del 27/03/2017 e gli elaborati tecnici conseguentemente modificati, prot. 6303 del 27/03/2017 a firma dell'Arch. Antonella Marino:

- **relazione esplicativa**
- **St. 11 – norma generale** – stralcio art. 14 e art. 16 bis testo adottato – di raffronto – testo coordinato da approvare;
- **allegato B - disciplina degli alberghi** – stralcio Art. 12 - testo adottato – di raffronto – testo coordinato da approvare;

allegato A

anegato A

osservazione			controdeduzioni		votazione	Riferimento modifica
n. prot.	data	soggetto			accolta/ respinta/ accolta parzialmente	
1	21821	27/10/2016	Tiziano Di Matteo	Alla luce di quanto indicato nel contributo giuridico-urbanistico dell'AVV. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017, lo stesso viene qui integralmente richiamato e fatto proprio, per la parte d'interesse relativa all'art. 16 bis.	RESPINTA	
2	21920	28/10/2016	Galleani Federico	<p>Come da contributo giuridico-urbanistico dell'Avv. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017 e come indicato nella relazione esplicativa dell'Arch. Antonella /Marino prot. 6303 del 27/03/2017, viene chiarito che /a norma non è contraddittoria laddove prevede raggi di pertinenza per i parcheggi realizzati ex Art 19 l. 122/89 ed una diversa disciplina per quelli realizzati ex art. 2 L 122/89. In merito viene semplicemente meglio chiarita l'applicazione dell'art. 14 relativa ai parcheggi, tramite alcuni locali correttivi.</p> <p>Come meglio esplicitato nel contributo giuridico-urbanistico, la possibilità di realizzare parcheggi interrati e non soltanto a raso ex art. 2 L. 122/89, esiste già nell'ambito AC2, applicando l'art. 9 L. 122/89 ed alle condizioni ivi stabilite e quindi anche "in deroga" alla disciplina urbanistica, purchè si tratti di parcheggi pertinenziali.</p>	ACCOLTA PARZIALMENTE	Art 14 elaborato ST11 - norme generali
3	21926	28/10/2016	Immobiliare Casamare s.a.s.	Alla luce di quanto indicato nel contributo giuridico-urbanistico dell'AVV. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017, lo stesso viene qui integralmente richiamato, facendolo proprio, per la parte d'interesse relativa all'art. 16 bis.	RESPINTA	

4	21971	31/10/2016	Avv. Vallergera	punto a) paragrafo 1° : Alla luce di quanto indicato nel contributo giuridico-urbanistico dell'AVV. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017, lo stesso viene qui integralmente richiamato, facendolo proprio, per la parte d'interesse relativa all'art. 16 bis.	RESPINTA	
				punto a) paragrafo 2°- a seguito del contributo giuridico-urbanistico dell'Avv. Francesco Massa prot. 6303 del 27/03/2017 e come indicato nella relazione esplicativa dell'Arch. Antonella Marino prot. 6303 del 27/03/2017, viene introdotto nell'art. 16 bis un comma dove si inserisce l'alternativa alla introduzione di un vincolo a cedere alloggi a prezzo convenzionato nella misura del 25 % S.A., con la possibilità di versare al comune, a titolo di indennizzo per la cessione del vincolo di vendita a prezzi convenzionata, di una somma da calcolarsi in base alla tariffa corrispondente al prezzo di cessione dell'edilizia convenzionata nella misura del 19 % della S.A. oggetto di intervento.	ACCOLTA PARZIALMENTE	Art. 16 bis elaborato ST11 - norme generali
				punto b) paragrafo 2° a seguito del contributo giuridico-urbanistico dell'Avv. Francesco Massa datato 07/02/2017, ns prot. 6266 del 27/03/2017, come indicato nella relazione esplicativa dell'Arch. Antonella Marino prot. 6303 del 27/03/2017, viene introdotta, dopo il comma 3 dell'art. 12 della "Disciplina degli Alberghi"- allegato B- la possibilità di individuazione e asservimento dei posti auto pertinenziali, di norma prima del rilascio del titolo abilitativo o della sua efficacia, prima dell'effettivo inizio dei lavori, previa stipula da parte del soggetto titolare del titolo edilizio, di una fidejussione di importo pari al valore di mercato dei posti auto da reperire, secondo le tariffe determinate dal comune con apposita deliberazione. L'obbligo di reperimento dovrà essere indicato nella convenzione associata al titolo edilizio e costituirà elemento vincolante ai fini della conformità edilizia dell'intervento.	ACCOLTA PARZIALMENTE	Art. 12 allegato B - disciplina alberghi

Di procedere all'approvazione, per le motivazioni enunciate in narrativa e qui richiamate, ai sensi dell'art. 43 comma 8 della L.R. 36/1997 ss.mm.ii., del **3° aggiornamento al Piano Urbanistico Comunale - PUC vigente**, come da documentazione del tecnico prodotta dall'**Arch. Antonella Marino**:

- in data 19/08/2016 con nota prot. 16754, adottata con delibera di CC 30 del 26/08/2016:
 - **elaborato ST12.1** - norme di conformità e congruenza – **stralcio sub-ambito AC1** – destinazioni d'uso;
 - **elaborato ST12.1** - norme di conformità e congruenza – **stralcio sub-ambito AC1** – destinazioni d'uso;
 - **elaborato ST13** – servizi pubblici - stralcio sub-ambito AP1.2;
- nonché dagli elaborati integrativi o modificativi, prot. 6303 del 27/03/2017, facenti parte integrante e sostanziale della presente, conseguenti all'accoglimento delle osservazioni dei privati nei termini riportati nell'allegato A al presente provvedimento:
 - **St. 11 – norma generale** – stralcio art. 14 e art. 16 bis testo adottato – di raffronto – testo coordinato da approvare;
 - **allegato B - disciplina degli alberghi** – stralcio Art. 12 - testo adottato – di raffronto – testo coordinato da approvare.

Di dare atto che l'indennizzo per la cessione del vincolo di vendita a prezzi convenzionati, così come indicato al nuovo art. 16bis delle norme generali, come indicato nel contributo giuridico-urbanistico dell'Avvocato Francesco Massa prot. 6267 del 27/03/2017, sia vincolato al soddisfacimento delle esigenze sottese alla norma pianificatoria per investimenti destinati all'edilizia abitativa.

Di affidare al Responsabile di Settore Urbanistica, l'incarico d'intraprendere tutte le iniziative ritenute necessarie a quanto sopra, da espletarsi in conformità alla presente.

Di dare atto che gli atti deliberativi e tutti gli elaborati del 3° aggiornamento al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 c 8 della L.R. 36/1997, vengono inseriti nel sito informatico del

Comune di Laigueglia, depositati presso gli uffici competenti a libera e permanente visione del pubblico, e trasmessi alla Regione e alla Provincia.

ATTESA l'urgenza ai sensi dell'art. 42 della L.R. 36/1997 s.m.i.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva e separata votazione espressa nei modi e termini di legge:

Presenti: n.4;

Votanti: n.4;

Favorevoli: n.4;

Contrari: n.//;

Astenuti://;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art.134, comma 4°, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

Si da atto che, esauriti gli argomenti all'ordine del gionro, il Presidente chiude la seduta alle ore 09,55.

Comune di Laigueglia
Via Genova, 2
17053 Laigueglia SV



OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 43 della l.r. n. 36 del 1997

nell'interesse del sig. **Tiziano Di MATTEO**, residente in Laigueglia, c. f. DMT TZN 55A24 A280C, in proprio ed in qualità di legale rappresentante della società PATRIZIA S.N.C. DI TIZIANO DI MATTEO & C, assistito nel procedimento dall'avv. prof. Luigi Piscitelli, con studio in Genova, Corso Aurelio Saffi, 7/2,

**al Piano Urbanistico Comunale 3° Aggiornamento
adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 30 del 26.08.2016.**

*** **

Il Sig. Di Matteo è proprietario di una porzione immobiliare sita in Laigueglia, Via Summit 97, destinata all'attività alberghiera dell'Hotel Patrizia. Ha richiesto in data 26 febbraio 2009 la sottrazione dal vincolo alberghiero della parte di immobile di proprietà, ricevendo un diniego. Con ricorso al TAR Liguria (r.g. 1204/2011), ha impugnato il diniego e, *in parte qua*, la variante "alberghi" approvata che ha confermato il vincolo e la normativa attuativa.

Il TAR Liguria ha accolto il ricorso del Sig. Di Matteo con sentenza 892/2016 del 26 luglio 2016, annullando, fra l'altro, l'art. 11 delle N.T.A., che subordina gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione sugli immobili già ad uso albergo a talune condizioni, per contrasto con l'art. 2, comma 8, della legge regionale n. 1 del 2008, confermando precedenti decisioni del Consiglio di Stato (fra le quali Sezione Quarta n. 2081/2014) rese sulla medesima variante.

Con la deliberazione consiliare n. 30 del 2016 il Comune, adottando il 3° aggiornamento al PUC, ha rivisto l'art. 16bis delle N.T.A. del PUC – relativo agli "obblighi di edilizia convenzionata" per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso con finalità residenziale – ritenendolo opportuno "viste le precisazioni rilasciate dalla Provincia di Savona prot. n. 7944 dell'11 maggio 2015", e "avendo acquisito parere" da parte dell'Avvocato Francesco Massa.

Letto il nuovo testo dell'art. 16bis delle N.T.A. l'esponente presenta pertanto le

seguenti

OSSERVAZIONI

1. L'art. 16-bis, nel testo rivisitato dal Comune, prevede l'obbligo, negli interventi comportanti un mutamento d'uso a residenza, di vincolare quota parte degli alloggi ricavati ad edilizia convenzionata con vincolo ventennale (comma 1). Il pianificatore ha altresì precisato che la previsione in esame *«si applica in via generale a tutti gli immobili (incluse le strutture ex ricettive svincolate, anche parzialmente, per le quali non trovi già applicazione in virtù della ridotta capienza, la disciplina di settore di cui all'art. 2, comma 8, della L.R. 1/2008)»*.

La disposizione disattende dunque la legge regionale applicando in modo generalizzato un regime che la legge ha limitato alle sole strutture alberghiere svincolate con capienza superiore a 50 posti letto.

Essa viola ed elude, inoltre, il giudicato formatosi sulle decisioni del giudice amministrativo che hanno annullato, con efficacia *erga omnes*, la disciplina già introdotta da Comune nell'art. 11 n.t.a. della disciplina alberghiera, reintroducendola.

Si rammenta che il Consiglio di Stato ha ritenute fondate le censure di violazione dell'art. 2 della legge regionale n. 1 del 2008 opposte all'art. 11 delle n.t.a., che imponevano per tutti gli immobili svincolati la stipula di apposita convenzione, nella quale il proprietario si impegna a destinare almeno il 30 % della superficie agibile a edilizia convenzionata con vincolo ventennale, ovvero il 50 % della stessa a stabile residenza di famiglie disagiate tramite contratti di affitto a canoni concordati di durata minima di vent'anni; inoltre, gli alloggi così realizzati devono avere superficie agibile minima non inferiore a mq 55.

Scrutinando la censura il Consiglio di Stato ha ritenuto: *«Pertanto, non sarebbe consentito in sede di pianificazione introdurre in via generale condizioni del tipo di quelle contenute nella disposizione testé citata, estendendole anche alle strutture ex alberghiere di capienza inferiore a 50 posti letto (quale è incontestato essere quella per cui è causa). A tale doglianza il Comune replica che l'indicazione contenuta nella citata norma regionale costituirebbe soltanto un requisito minimo rivolto alle Amministrazioni per la futura pianificazione, ma non precluderebbe affatto in tale sede la predisposizione di misure e condizioni più rigorose e restrittive; inoltre, il comma 5 dello stesso art. 2 consentirebbe, appunto, nell'esercizio della potestà pianificatoria, di*

incrementare il detto minimo di legge. L'assunto dell'Amministrazione non persuade, e va invece ritenuta la fondatezza della doglianza attorea. E, difatti, senza volere in questa sede approfondire le problematiche connesse all'incidenza della potestà pianificatoria del Comune sullo "statuto" del diritto di proprietà dei singoli sui suoli ed al rapporto fra normativa primaria (nazionale e regionale) e disciplina contenuta nel P.R.G., alla Sezione pare evidente che, con specifico riguardo alla disciplina degli immobili già aventi destinazione alberghiera e del loro mutamento di destinazione d'uso, il legislatore regionale ha dettato nel citato art. 2 una normativa analitica e dettagliata, provvedendo direttamente al bilanciamento fra le esigenze del territorio e i diritti dei privati detentori degli immobili, sì da escludere ogni ulteriore valutazione che autorizzi ulteriori vincoli e prescrizioni in sede di pianificazione al livello del singolo Comune. In altri termini, e per quello che qui rileva, la precisa indicazione non solo del contenuto degli obblighi di convenzionamento (misura percentuale da destinare a edilizia convenzionata), ma anche della tipologia di immobili cui questi si applicano (strutture alberghiere con capienza superiore a 50 posti letto), esclude che il Comune possa in sede di pianificazione introdurre condizioni ulteriori e diverse, ancorché più restrittive e ispirate dal lodevole intento di impedire un eccessivo incremento del carico urbanistico nelle aree a destinazione alberghiera» (cfr. sentenza TAR Liguria, 26 luglio 2016, n. 892, che richiama Cons. Stato 1081/2014).

Pertanto, la previsione pianificatoria adottata dal Comune reintroduce gli obblighi di convenzionamento a carico delle strutture alberghiere svincolate con meno di 50 posti letto in palese violazione del giudicato, valevole *erga omnes*, sceso sulle decisioni del Consiglio di Stato, da ultimo riprodotte anche nella sentenza del TAR Liguria 26 luglio 2016, n. 892, che ha accolto il ricorso dell'esponente.

2. Inoltre, contrariamente a quanto asserisce il Comune, la nuova disciplina dell'art. 16-bis delle N.T.A. non trova giustificazione nelle osservazioni formulate dalla Provincia di Savona con nota prot. n. 7944 dell'11 maggio 2015.

Esercitando il controllo di legittimità previsto dall'art. 81 della legge regionale n. 11 del 2015, la Provincia ha preso atto della disciplina trasfusa nell'art. 16bis delle N.T.A., ed ha espressamente rilevato che *“la disposizione dell'art. 16bis può ritenersi legittimamente applicabile laddove la modifica della destinazione d'uso ivi prevista non interessi strutture alberghiere o ricettive: in tali casi, si richiama al Comune la*

necessità del rispetto della norma di settore, coordinata con la norma di che trattasi. In tal senso, e alla luce delle citate raccomandazioni, si ritiene di non esercitare il potere di annullamento, invitando il Comune ad un'attenta e responsabile gestione della norma che ne faccia valere un'applicabilità conforme alle fattispecie sopra menzionate".

Dall'esame del testo di raffronto dell'art. 16bis delle N.T.A., allegato alla deliberazione del consiglio comunale n. 30 del 26.08.2016, emerge invece che il Comune non è intervenuto ad emendare la disciplina come suggerito dalla Provincia di Savona ed ha confermato che la previsione pianificatoria che reca gli obblighi di convenzionamento *"si applica in via generale a tutti gli immobili (incluse le strutture ex ricettive svincolate, anche parzialmente, per le quali non trovi già applicazione in virtù della ridotta capienza, la disciplina di settore di cui all'art. 2, comma 8, della L.R. 1/2008)".*

L'illegittimità dell'art. 16bis adottato in palese violazione dell'art. 2 della legge regionale n. 1 del 2008 e del parere provinciale non potrebbe essere più evidente.

P.Q.M.

L'esponente chiede pertanto che l'Amministrazione voglia prendere in considerazione le presenti osservazioni ed in accoglimento delle medesime espungere dall'art. 16 bis ogni riferimento alle strutture ex ricettive svincolate, precisando che le stesse sono soggette esclusivamente al regime della legge regionale.

L'esponente dichiara sin da ora che non esiterà a rivolgersi al Giudice Amministrativo, agendo in sede di ottemperanza o impugnando ogni decisione lesiva dei propri diritti ad interessi, qualora l'Amministrazione confermi la previsione oggetto delle presenti osservazioni.

Laigueglia, 27 ottobre 2016

Tiziano Di Matteo



Comune di Laigueglia
Via Genova, 2
17053 Laigueglia SV

Attrib. E. P. / URB
Copia Gerarino
Visto PT V. V.

COMUNE DI LAIGUEGLIA
Prot.0021920 - 28.10.2016
CAT. CLASSE 0 ARRIVO



OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 43 della l.r. n. 36 del 1997

del Signor Federico Galleani in qualità di legale rappresentante della Società Quadro 8 s.r.l con sede legale in Alassio Via Londra 27, assistito nel procedimento dall'avv. prof. Luigi Piscitelli, con studio in Genova, Corso Aurelio Saffi, 7/2,

**al Piano Urbanistico Comunale 3° Aggiornamento
adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 30 del 26.08.2016.**

*** **

L'esponente è proprietario di un terreno sito in Laigueglia censito al Catasto terreni al foglio 4 part.61 prevalentemente ricadente in ambito Ac2.1 del PUC.

Con la deliberazione consiliare n. 30 del 2016 il Comune, adottando il 3° aggiornamento al PUC, ha rivisto e modificato l'art. 14 delle norme generali (elaborato St11) che disciplina parcheggi privati e parcheggi pertinenziali, al fine liberalizzare l'asservimento dei parcheggi pertinenziali, consentendolo con un più ampio raggio, in adeguamento alle previsioni della legge regionale n. 16 del 2008, e per chiarire alcuni profili relativi alla realizzazione dei parcheggi interrati sotto superfici impermeabili preesistenti.

Complessivamente la modifica indicata va nella condivisibile direzione di arricchire la dotazione di posti auto, sempre più necessaria in un Comune come Laigueglia che presenta una storica condizione di carenza.

Con intento meramente collaborativo, l'esponente intende segnalare all'Amministrazione la possibilità di alcuni miglioramenti della disposizione, nella convinzione che da essi possa venire un più equilibrato assetto degli interessi pubblici e privati. Presenta pertanto le seguenti

OSSERVAZIONI

1. In primo luogo non si comprende la ragione per la quale nel nuovo testo dell'art. 14, adottato nel dichiarato intento di *«liberalizzare l'asservimento dei parcheggi pertinenziali consentendolo con un più ampio raggio»*, sia stata conservata la previsione

di cui al secondo capoverso del paragrafo «parametri e limiti dimensionali» che pone come condizione per tutti i parcheggi pertinenziali l'«*asservimento a costruzioni esistenti nel raggio massimo di mt. 300 da misurarsi ...*».

Questa disposizione non è coerente con la modifica della tabella presente nel paragrafo «dotazioni minime di parcheggi pertinenziali e monetizzazioni», che ha espunto la voce raggi di pertinenza e con l'affermazione, nel periodo successivo, che «*è ammesso il reperimento su tutto il territorio comunale*».

Non si comprende se si tratti di un difetto di coordinamento dei testi, ovvero se le previsioni si riferiscano a due categorie diverse di parcheggi pertinenziali: in questo secondo caso, la distinzione sarebbe comunque ingiustificata e quanto meno incomprensibile, non riuscendosi a capire quali siano le due diverse categorie.

2. In secondo luogo, nell'ottica di liberalizzazione e promozione del reperimento di nuovi posti auto, per sopperire all'attuale carenza, non sembrano condivisibili alcune limitazioni che possono risultare dall'insieme della disciplina.

Anzitutto la previsione che esclude il reperimento dei parcheggi nelle zone ANI.CE e ANI.MA, evidentemente giustificata dalla particolare natura delle zone in questione, per la sua assolutezza, potrebbe avere l'effetto di impedire di dotare di parcheggio, anche pertinenziale, costruzioni ed insediamenti già esistenti che eventualmente ricadano in ambiti così classificati o che possano essere realizzati.

Ma soprattutto la possibilità del reperimento dei parcheggi resta condizionata alla previsione ancora inclusa nel paragrafo delle «disposizioni generali» che ammette la realizzazione di parcheggi, senza consumo di indice, purché interrati o nel sedime delle costruzioni, ma solo a condizione che siano «*ammessi dalle singole disposizioni normative di ciascun ambito*».

Questa previsione ovviamente contraddice la nuova disposizione che vuole la reperibilità «*su tutto il territorio comunale*», che rischia di rimanere un mero proclama.

Ad avviso dell'esponente l'art. 14 andrebbe dunque corretto e coordinato, rendendo chiaro che il reperimento, pur con criteri preferenziali già indicati dalla norma, può effettivamente avvenire sull'intero territorio comunale, a prescindere dalla necessità di una espressa previsione nelle disposizioni dei singoli ambiti ovvero integrando le previsioni d'ambito con l'introduzione di questa possibilità.

3. Per quanto interessa in particolare all'esponente, si chiede che venga chiarito che

non è preclusa la realizzazione di parcheggi privati, anche solo interrati, nell'ambito AC2.

Nessuna preoccupazione di tipo paesaggistico ambientale potrebbe sorgere, poiché le disposizioni generali stabiliscono una serie di criteri di inserimento nel territorio piuttosto puntuali e rigorosi.

Nel caso dell'area dell'esponente questa si presterebbe alla realizzazione di parcheggi interrati, senza necessità di realizzare nuovi significativi tratti di viabilità e sarebbe inoltre di completamento e cornice alla previsione dell'impianto pubblico AC2.S2 – parcheggi di via Sarosa e coerente con la previsione del PUC di riqualificazione ed adeguamento dell'impianto stesso.

P.Q.M.

L'esponente chiede pertanto che l'Amministrazione voglia prendere in considerazione le presenti osservazioni, valutando di modificare l'art. 14 con le correzioni più opportune ed in particolare voglia prevedere la possibilità di realizzare parcheggi privati anche nell'ambito AC.2 o nella porzione dell'ambito prossima all'impianto di parcheggio pubblico AC2.S2.

Laigueglia, 27 ottobre 2016

QUADRO 8 s.r.l.
unipersonale
V. Pr. Londra 47023 SASSO (SV)
Tel. 0182/640270 - Fax 0182/644828
C.F. e P. IVA: 07523050092

Comune di Laigueglia
Via Genova, 2
17053 Laigueglia SV



Attrib. E.P. / uno
Copia garanzia
Visto FF

OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 43 della l.r. n. 36 del 1997

nell'interesse della Immobiliare Casamare s.a.s. di Scaccabarozzi Massimo & C., con sede legale in Missaglia (LC), C.F. e P.IVA 03365310139, in persona del legale rappresentante in carica, Sig. Massimo Scaccabarozzi, assistito nel procedimento dall'avv. prof. Luigi Piscitelli, con studio in Genova, Corso Aurelio Saffi, 7/2,

al Piano Urbanistico Comunale 3° Aggiornamento

adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 30 del 26.08.2016.

*** **

Con atto di compravendita rep. n. 81379 stipulato in data 30 dicembre 2011 a rogito notaio Dott. Giuseppe Mangili, la Società Immobiliare Casamare s.a.s. di Scaccabarozzi Massimo & C. è divenuta proprietaria dell'immobile sito in Via Roma del Comune di Laigueglia, gravato da vincolo alberghiero. La precedente proprietà – Mita Costruzioni s.r.l. – aveva richiesto la sottrazione dell'immobile dal predetto vincolo, ricevendo un diniego. Con ricorso al TAR Liguria (r.g. 1203/2011), ha impugnato il diniego e, *in parte qua*, la variante “alberghi” approvata che ha confermato il vincolo e la normativa attuativa.

Il TAR Liguria ha accolto il ricorso con sentenza 344/2016 del 7 aprile 2016, annullando, fra l'altro, l'art. 11 delle N.T.A., che subordina gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione sugli immobili già ad uso albergo a talune condizioni, per contrasto con l'art. 2, comma 8, della legge regionale n. 1 del 2008, confermando precedenti decisioni del Consiglio di Stato (fra le quali Sezione Quarta, 1081/2014) rese sulla medesima variante.

Con la deliberazione consiliare n. 30 del 2016 il Comune, adottando il 3° aggiornamento al PUC, ha rivisto l'art. 16bis delle N.T.A. del PUC – relativo agli “obblighi di edilizia convenzionata” per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso con finalità residenziale – ritenendolo opportuno “viste le precisazioni rilasciate dalla Provincia di Savona prot. n. 7944 dell'11 maggio 2015”, e

“avendo acquisito parere” da parte dell’Avvocato Francesco Massa.

Letto il nuovo testo dell’art. 16bis delle N.T.A. l’esponente presenta pertanto le seguenti

OSSERVAZIONI

1. L’art. 16-bis, nel testo rivisitato dal Comune, prevede l’obbligo, negli interventi comportanti un mutamento d’uso a residenza, di vincolare quota parte degli alloggi ricavati ad edilizia convenzionata con vincolo ventennale (comma 1). Il pianificatore ha altresì precisato che la previsione in esame *«si applica in via generale a tutti gli immobili (incluse le strutture ex ricettive svincolate, anche parzialmente, per le quali non trovi già applicazione in virtù della ridotta capienza, la disciplina di settore di cui all’art. 2, comma 8, della L.R. 1/2008)»*.

La disposizione disattende dunque la legge regionale applicando in modo generalizzato un regime che la legge ha limitato alle sole strutture alberghiere svincolate con capienza superiore a 50 posti letto.

Essa viola ed elude, inoltre, il giudicato formatosi sulle decisione del giudice amministrativo che hanno annullato, con efficacia *erga omnes*, la disciplina già introdotta da Comune nell’art. 11 n.t.a. della disciplina alberghiera, reintroducendola.

Si rammenta che il Consiglio di Stato ha ritenute fondate le censure di violazione dell’art. 2 della legge regionale n. 1 del 2008 opposte all’art. 11 delle n.t.a, che imponevano per tutti gli immobili svincolati la stipula di apposita convenzione, nella quale il proprietario si impegna a destinare almeno il 30 % della superficie agibile a edilizia convenzionata con vincolo ventennale, ovvero il 50 % della stessa a stabile residenza di famiglie disagiate tramite contratti di affitto a canoni concordati di durata minima di vent’anni; inoltre, gli alloggi così realizzati devono avere superficie agibile minima non inferiore a mq 55.

Scrutinando la censura il Consiglio di Stato ha ritenuto: *«Pertanto, non sarebbe consentito in sede di pianificazione introdurre in via generale condizioni del tipo di quelle contenute nella disposizione testé citata, estendendole anche alle strutture ex alberghiere di capienza inferiore a 50 posti letto (quale è incontestato essere quella per cui è causa). A tale doglianza il Comune replica che l’indicazione contenuta nella citata norma regionale costituirebbe soltanto un requisito minimo rivolto alle Amministrazioni per la futura pianificazione, ma non precluderebbe affatto in tale sede*

la predisposizione di misure e condizioni più rigorose e restrittive; inoltre, il comma 5 dello stesso art. 2 consentirebbe, appunto, nell'esercizio della potestà pianificatoria, di incrementare il detto minimo di legge. L'assunto dell'Amministrazione non persuade, e va invece ritenuta la fondatezza della doglianza attorea. E, difatti, senza volere in questa sede approfondire le problematiche connesse all'incidenza della potestà pianificatoria del Comune sullo "statuto" del diritto di proprietà dei singoli sui suoli ed al rapporto fra normativa primaria (nazionale e regionale) e disciplina contenuta nel P.R.G., alla Sezione pare evidente che, con specifico riguardo alla disciplina degli immobili già aventi destinazione alberghiera e del loro mutamento di destinazione d'uso, il legislatore regionale ha dettato nel citato art. 2 una normativa analitica e dettagliata, provvedendo direttamente al bilanciamento fra le esigenze del territorio e i diritti dei privati detentori degli immobili, sì da escludere ogni ulteriore valutazione che autorizzi ulteriori vincoli e prescrizioni in sede di pianificazione al livello del singolo Comune. In altri termini, e per quello che qui rileva, la precisa indicazione non solo del contenuto degli obblighi di convenzionamento (misura percentuale da destinare a edilizia convenzionata), ma anche della tipologia di immobili cui questi si applicano (strutture alberghiere con capienza superiore a 50 posti letto), esclude che il Comune possa in sede di pianificazione introdurre condizioni ulteriori e diverse, ancorché più restrittive e ispirate dal lodevole intento di impedire un eccessivo incremento del carico urbanistico nelle aree a destinazione alberghiera» (cfr. sentenza TAR Liguria, 7 aprile 2016, n. 355, che richiama Cons. Stato 1081/2014).

Pertanto, la previsione pianificatoria adottata dal Comune reintroduce gli obblighi di convenzionamento a carico delle strutture alberghiere svincolate con meno di 50 posti letto in palese violazione del giudicato, valevole *erga omnes*, sceso sulle decisioni del Consiglio di Stato, da ultimo riprodotte anche nella sentenza del TAR Liguria 26 luglio 2016, n. 892, che ha accolto il ricorso dell'esponente.

2. Inoltre, contrariamente a quanto asserisce il Comune, la nuova disciplina dell'art. 16-bis delle N.T.A. non trova giustificazione nelle osservazioni formulate dalla Provincia di Savona con nota prot. n. 7944 dell'11 maggio 2015.

Esercitando il controllo di legittimità previsto dall'art. 81 della legge regionale n. 11 del 2015, la Provincia ha preso atto della disciplina trasfusa nell'art. 16bis delle N.T.A., ed ha espressamente rilevato che *“la disposizione dell'art. 16bis può ritenersi*

legittimamente applicabile laddove la modifica della destinazione d'uso ivi prevista non interessi strutture alberghiere o ricettive: in tali casi, si richiama al Comune la necessità del rispetto della norma di settore, coordinata con la norma di che trattasi. In tal senso, e alla luce delle citate raccomandazioni, si ritiene di non esercitare il potere di annullamento, invitando il Comune ad un'attenta e responsabile gestione della norma che ne faccia valere un'applicabilità conforme alle fattispecie sopra menzionate".

Dall'esame del testo di raffronto dell'art. 16bis delle N.T.A., allegato alla deliberazione del consiglio comunale n. 30 del 26.08.2016, emerge invece che il Comune non è intervenuto ad emendare la disciplina come suggerito dalla Provincia di Savona ed ha confermato che la previsione pianificatoria che reca gli obblighi di convenzionamento *"si applica in via generale a tutti gli immobili (incluse le strutture ex ricettive svincolate, anche parzialmente, per le quali non trovi già applicazione in virtù della ridotta capienza, la disciplina di settore di cui all'art. 2, comma 8, della L.R. 1/2008)"*.

L'illegittimità dell'art. 16bis adottato in palese violazione dell'art. 2 della legge regionale n. 1 del 2008 e del parere provinciale non potrebbe essere più evidente.

P.Q.M.

L'esponente chiede pertanto che l'Amministrazione voglia prendere in considerazione le presenti osservazioni ed in accoglimento delle medesime espungere dall'art. 16 bis ogni riferimento alle strutture ex ricettive svincolate, precisando che le stesse sono soggette esclusivamente al regime della legge regionale.

L'esponente dichiara sin da ora che non esiterà a rivolgersi al Giudice Amministrativo, agendo in sede di ottemperanza o impugnando ogni decisione lesiva dei propri diritti ad interessi, qualora l'Amministrazione confermi la previsione oggetto delle presenti osservazioni.

Laigueglia, 27 ottobre 2016


Massimo Scaecabarozzi

(C)

Attrib. URB
At. legale - leg. 6

Copia Marchetti Genami

Visto [firma] v. _____ v. _____

Studio Legale
Vallergera & Partners
-Associazione Professionale-

AVV. MAURO VALLERGA
AVV. EMILIANO BOTTAZZI
AVV. DANIELA MARTINO
AVV. FILIPPO SCORCUCCHI
AVV. LAURA PARLATO
AVV. ALESSANDRA PIOTTO
AVV. SABRINA PICCARDI
AVV. GINO BENVENUTO
AVV. DAVIDE D'ARRIGO
AVV. VALENTINA GRONO

P. IVA 02154070995

Tel. 010/59.55.334-Fax. 010/570.10.79
Via Martin Piaggio n. 17 int. 1/A-E
16122- GENOVA
segreteria@studiovallergera.com
segreteria2@studiovallergera.com

DOTT. SSA MARGHERITA SANDRE

Genova, 28 ottobre 2016

Spett.le
Comune di Laigueglia
Via Genova, n. 2
17053 LAIGUEGLIA (SV)

COMUNE DI LAIGUEGLIA
Prot.0021971 - 31.10.2016
CAT. V CLASSE 1 ARRIVO

Alla c.a. Ill.mo Signor Sindaco, Geom. F. Maglione
Assessori Comunali e Giunta Comunale
Segretario, Dott.ssa A. Nerelli
Responsabile U.T.C., Arch. C. Cadei



VIA PEC ALL'INDIRIZZO
protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it

OGGETTO: Deliberazione del Consiglio Comunale di Laigueglia n. 30 a data 26 agosto 2016, recante adozione del 3° Aggiornamento del vigente Piano Urbanistico Comunale – OSSERVAZIONI ex art. 43, L.R. n. 36/1997 e s. m. e i.

Il sottoscritto Avv. Mauro Vallergera, con studio in Genova, Via Martin Piaggio n. 17/1 A-E, all'uopo espressamente incaricato dal Signor Giacomo Orione, nella sua qualità di L.R. della Società Windsor S.r.l. (P.IVA 10343010012) corrente in Torino, Piazza San Carlo n. 206, elettivamente domiciliata presso la persona e lo studio dello scrivente professionista, si prega formulare le seguenti

OSSERVAZIONI

alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Laigueglia n. 30 a data 26 agosto 2016, recante adozione del 3° Aggiornamento al vigente Piano Urbanistico Comunale, chiedendo che il ridetto progetto sia modificato in conformità alle richieste di seguito formulate .

* * *

I. La Società Windsor S.r.l. è proprietaria dell'edificio già sede dell'Hotel Windsor, sito in Laigueglia alla Via XXV Aprile, n. 7.

Tale immobile ricade in ambito AC1 – Centro storico del vigente PUC ed è in oggi assoggettato al vincolo di destinazione alberghiera ex art. 2, L.R. n. 1/2008 e s. m. e i.

Come peraltro noto a codesto Ente, è intenzione della Proprietà addivenire alla trasformazione (almeno parziale) del suddetto edificio in struttura residenziale, adibendone una parte alla funzione abitativa.

II. Il 3° Aggiornamento del vigente Piano Urbanistico Comunale adottato da codesto Comune con D.C.C. n. 30 del 26 agosto u.s. reca disposizioni potenzialmente interferenti con il progetto in corso di elaborazione da parte della Società osservante.

II – 1. Più in particolare, l'**art. 16 bis delle Norme Generali (El. St.11)**, nel testo introdotto con D.C.C. n. 30/2016, stabilisce che, *“per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso con finalità residenziale, relativi a consistenze immobiliari edilizie maggiori di mq. 200 di S.A. è fatto obbligo di destinare e vincolare una quota parte degli alloggi ricavati ad edilizia convenzionata.”*

Il presente articolo si applica in via generale a tutti gli immobili (incluse le strutture ex ricettive svincolate anche parzialmente, per le quali non trovi già applicazione in virtù della ridotta capienza, la disciplina di settore di cui all'art. 2, c. 8 della L.R. n. 1/2008)”.

La stessa disposizione fissa nel 25% della superficie totale oggetto di mutamento d'uso l'aliquota da destinare ad "edilizia convenzionata" e consente di reperire gli alloggi a destinazione residenziale "convenzionata" *"anche all'esterno dell'intervento in progetto"*, ma non invece di monetizzare di tale percentuale.

II – 2. L'art. 12 della "Disciplina degli Alberghi – Allegato B" (approvata con D.G.R. n. 732/2011), nella versione aggiornata con la Delibera oggetto di Osservazioni, stabilisce –al comma 3– che, nel caso di trasformazione degli alberghi esistenti in strutture residenziali, *"deve essere garantita la realizzazione di un posto auto privato per ogni nuova unità a destinazione residenziale, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita dall'art. 67 della L.R. 16/2008 e ss. mm. e i.*

Per tali posti auto dovranno essere utilizzati, prioritariamente, i piani terreno dell'edificio [...] In alternativa potranno essere collocati anche in aree esterne al lotto dell'edificio individuati su tutto il territorio comunale [...]. È assentita la monetizzazione dello standard a parcheggio privato, limitatamente alla quota di superficie eccedente i mq 12,50 per ogni nuova unità a destinazione residenziale".

* * *

È interesse della scrivente Società formulare dunque osservazioni in merito al contenuto di tali disposizioni, chiedendo la loro modifica nel senso *infra* meglio specificato.

III. In merito all'Art. 16 bis, NG (El. St.11).

III – 1. Con l'articolo in commento l'Amministrazione Comunale intende imporre, a chiunque voglia trasformare in strutture residenziali alberghi di ridotte dimensioni (ossia con capienza non superiore a 50 posti letto), o a chi voglia mutare *"anche parzialmente"* l'uso di una struttura alberghiera esistente in residenziale (come intenderebbe fare l'Osservante con l'Hotel Windsor), l'onere di destinare il 25% della superficie oggetto di trasformazione ad "edilizia convenzionata", da cedere in locazione o proprietà, a prezzi calmierati, a soggetti in possesso di particolari requisiti definiti dal Comune stesso.

Il citato art. 16 bis riproduce, nel contenuto, l'art. 2, comma 8, della L.R. n. 1/2008, che impone un analogo onere a carico dell'operatore nel caso in cui questi proceda alla trasformazione di strutture alberghiere c.d. "maggiori" (dotate di più di 50

posti letto) e, tuttavia, tale disposizione è illegittima proprio laddove estende l'obbligo di reperimento di un'aliquota di "edilizia convenzionata" anche agli interventi riguardanti strutture –o parti di esse– di ridotte dimensioni (comunque con meno di 50 posti letto).

Come infatti già chiarito dal **Consiglio di Stato –Sez. IV– con la Sentenza n. 1081 a data 10 marzo 2014**, resa contro il Comune di Laigueglia in un giudizio avente ad oggetto una disposizione di tenore analogo all'art. 16 bis sopra menzionato (ossia l'art. 11 dell'Allegato B alla D.G.R. n. 732/2011), "con specifico riguardo alla disciplina degli immobili già aventi destinazione alberghiera e del loro mutamento di destinazione d'uso, il legislatore regionale ha dettato nel citato art. 2 una normativa analitica e dettagliata, provvedendo direttamente al bilanciamento fra le esigenze del territorio e i diritti dei privati detentori degli immobili, sì da escludere ogni ulteriore valutazione che autorizzi ulteriori vincoli e prescrizioni in sede di pianificazione al livello del singolo Comune. In altri termini, e per quello che qui rileva, la precisa indicazione non solo del contenuto degli obblighi di convenzionamento (misura percentuale da destinare a edilizia convenzionata), ma anche della tipologia di immobili cui questi si applicano (strutture alberghiere con capienza superiore a 50 posti letto), ESCLUDE CHE IL COMUNE POSSA IN SEDE DI PIANIFICAZIONE INTRODURRE CONDIZIONI ULTERIORI E DIVERSE, ANCORCHÉ PIÙ RESTRITTIVE".

Tali considerazioni (fatte proprie, *in toto*, anche dal **TAR della Liguria con Sentenza n. 892 a data 26 luglio 2016**) chiariscono dunque come, in realtà –e diversamente da quanto prospettato nel parere legale dell'Avv. F. Massa, posto a supporto della Deliberazione Consiliare oggetto di osservazioni– a fronte di una disposizione "primaria" (l'art. 2, comma 8, della L.R. n. 1/2008) che indica con precisione le fattispecie in connessione alle quali può essere imposto, all'attuatore, l'onere di "convenzionamento", non è permesso al Pianificatore introdurre –in sostanziale violazione della disciplina legislativa sopra detta– ipotesi ulteriori nelle quali chiedere l'assolvimento di tale onere (imponendolo, in particolare, anche nel caso di trasformazioni aventi ad oggetto strutture con meno di 50 posti letto o trasformazioni "parziali", riguardanti parti di strutture con ridotte dimensioni).

È d'altronde evidente – in termini generali – come la disposizione dell'art. 16 bis in commento contravvenga al principio sancito dall'art. 23 della Costituzione, a mente del quale alcuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in forza di legge (per l'applicazione del suddetto principio in materia pianificatoria urbanistica, cfr. *ex multis* TAR Sicilia, Palermo, Sez. II, 20 dicembre 2012, n. 2678).

Da qui, la radicale illegittimità dell'art. 16 bis in commento (adottato fra l'altro dal Comune in violazione del giudicato formatosi sulla Sentenza n. 1081/2014 dell'Ecc.mo Consiglio di Stato, certamente vincolante per l'Amministrazione che era parte di quel giudizio) e la richiesta di integrale espunzione dello stesso dal corpo del 3° Aggiornamento.

III – 2. Solo in via di denegato subordinate –per l'ipotesi in cui l'Amministrazione non intendesse espungere dal testo del 3° Aggiornamento l'intero art. 16 bis– si chiede (senza prestare acquiescenza alcuna al suo contenuto e con riserva, sin d'ora, di assumere ogni iniziativa a tutela della Società osservante) di prevedere la possibilità di assolvere l'onere del convenzionamento (oltre che attraverso la produzione dell'aliquota di edilizia convenzionata *in loco* o “*all'esterno dell'intervento*”) attraverso monetizzazione, inserendo –in calce alla disposizione in commento– un ultimo comma del seguente tenore letterale:

“L'onere di cui al comma 4 può essere assolto anche tramite monetizzazione, con versamento all'Amministrazione di una somma da quantificarsi in base a criteri definiti in sede di convenzionamento”.

IV. In merito all'Art. 12 della “Disciplina degli Alberghi – Allegato B” (approvata con D.G.R. n. 732/2011).

IV – 1. L'art. 12 della “Disciplina degli Alberghi – Allegato B” impone –al comma 3– il reperimento di almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale derivante da un intervento di trasformazione alberghiera, eliminando peraltro –rispetto al testo oggi vigente– l'obbligo di reperire tali spazi in un raggio di 300 mt dall'edificio interessato dal mutamento d'uso.

Tale disposizione è pienamente condivisa dalla Società Windsor S.r.l. giacché (a prescindere da quelle che saranno le scelte progettuali concretamente adottate per la riqualificazione della struttura in proprietà) il citato art. 12, comma 3, rende comunque

più agevole il soddisfacimento delle prestazioni *standard* richieste in caso di trasformazione alberghiera.

IV - 1. Peraltro, e nell'ipotesi in cui la Società osservante ritenesse maggiormente conveniente (e/o comunque più funzionale) procedere al reperimento di una quota parte -o di tutti- gli *standard* a parcheggio imposti dal Piano (senza quindi ricorso alla monetizzazione), essa chiede che -in conformità al disposto dell'art. 19 comma 2, della L.R. n. 16/2008- sia consentito all'operatore di individuare ed asservire gli stalli pertinenziali alle nuove unità residenziali "entro la data di ultimazione dei lavori".

Si chiede pertanto l'introduzione, dopo il comma 3, del seguente comma :

"L'individuazione e l'asservimento dei posti auto pertinenziali a ciascuna nuova unità può avvenire altresì entro la data di ultimazione dei lavori, previo rilascio, da parte dell'operatore ed al momento del ritiro del titolo edilizio, di una fidejussione di importo pari al valore di monetizzazione dei suddetti standard".

TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

la Società Windsor S.r.l. (P.IVA 10343010012), ut supra assistita e rappresentata, chiede che, in accoglimento delle suesposte osservazioni, codesta Pubblica Amministrazione voglia:

a) in relazione all'art. 16 bis, NG (El. St.11),

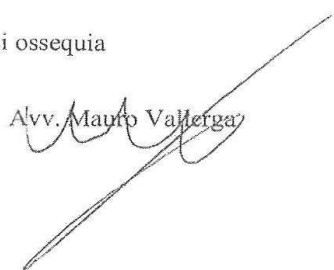
- espungere dal testo del 3° Aggiornamento l'art. 16 bis delle NG (El. St.11) perché lesivo dei propri interessi e radicalmente illegittimo;
- in via di denegato subordine (senza prestare acquiescenza alcuna al contenuto dell'Aggiornamento in itinere e con riserva di agire a propria tutela), inserire comunque, dopo l'ultimo comma del citato art. 16 bis, il seguente comma :
"L'onere di cui al comma 4 può essere assolto anche tramite monetizzazione, con versamento all'Amministrazione di una somma da quantificarsi in base a criteri definiti in sede di convenzionamento".

b) In relazione all'art. 12, "Disciplina degli Alberghi - Allegato B",

- introdurre, dopo il comma 3, il seguente comma *"L'individuazione e l'asservimento dei posti auto pertinenziali a ciascuna nuova unità può avvenire altresì entro la data di ultimazione dei lavori, previo rilascio, da parte dell'operatore ed al momento del ritiro del titolo edilizio, di una fidejussione di importo pari al valore di monetizzazione dei suddetti standard".*

Fidando nell'accoglimento delle viste osservazioni, cordialmente si ossequia

Avv. Mauro Valterga



STUDIO LEGALE GERBI - MASSA

VIA ROMA, 11/1 - 16121 GENOVA

AVV. GIOVANNI GERBI
AVV. FRANCESCO MASSA

AVV. ILARIA DELUIGI
AVV. ILARIA GRECO
AVV. LUCA SAGUATO
AVV. CARLO BILANCI
AVV. ELISABETTA CAORSI
AVV. GIANLUCA PETRUZZELLI
AVV. EMANUELE GERBI
AVV. LUCA LEONARDI

Attrib. URB - E.P. - Seg 6

Copia Garanzia

Visto FS v. _____ v. _____

GENOVA, 7 febbraio 2017

TEL. 010 5958827 (R.A.) - FAX 010 591817

E. MAIL: segreteria@studiogerbimassa.it

COD. FISC. e PART. IVA 01809550997

Gentil.ma Signora
Arch. Cinzia Cadei
Comune di
LAIGUEGLIA

cinzia.cadei@comune.laigueglia.sv.it

Oggetto: dotazione di parcheggi pertinenziali e garanzie patrimoniali

Gentil.ma Arch. Cadei,

riscontro la Sua richiesta del 1° febbraio scorso che così

riassumo:

si vuole sapere se, in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente che, secondo il PUC, richiede l'asservimento di parcheggi pertinenziali (in quanto comportante incremento di carico urbanistico), sia possibile pretendere una garanzia patrimoniale del suddetto obbligo e se, in particolare, sia possibile anche approvare un progetto che non preveda la realizzazione dei parcheggi pertinenziali (con riserva di reperirli prima della fine dei lavori), con il "rischio" di non ottenere la realizzazione e/o l'asservimento di alcun parcheggio pertinenziale (previsto come obbligatorio dal PUC) ma di potersi soddisfare solo sulla garanzia fideiussoria (in caso di mancata realizzazione del parcheggio pertinenziale "obbligatorio").

Premetto innanzi tutto che, in caso di interventi

COMUNE DI LAIGUEGLIA

N.0006266 - 27.03.2017

CAT. VI CLASSE 1 ARRIVO





sull'esistente, la "scelta" del Comune è limitata: l'obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali è circoscritto ai casi di interventi comportanti incremento di carico urbanistico -da valutare nel PUC- e la valutazione discrezionale concerne soltanto l'impossibilità di reperimento che giustifica la monetizzazione.

Ritengo quindi che la "monetizzazione" non possa essere legittimamente esclusa, pena il contrasto con la norma regionale, e che occorra semmai valutare caso per caso in sede applicativa se è possibile o meno (secondo un criterio di ragionevolezza) reperire i parcheggi da asservire all'intervento.

Segnalo inoltre che il comma 6 dell'art. 19 della L. reg. 16/2008 rinvia al comma 2 quanto alla "modalità" dell'asservimento e non anche alla misura della monetizzazione.

A tal fine occorre dunque verificare qual è l'obbligo garantito (come del resto si evince chiaramente dal testo della legge).

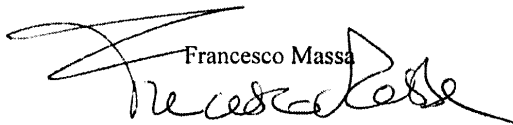
Per i parcheggi (di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 19) a servizio dei nuovi fabbricati **-che non possono essere "monetizzati"**- la fideiussione riguarda solo il contributo di costruzione (che è dovuto solo se il parcheggio -che, ripeto, deve comunque essere realizzato- non viene asservito alla nuova costruzione con vincolo di pertinenzialità e quindi resta liberamente commerciabile).

Diversamente, invece, la fideiussione che deve garantire i parcheggi di cui al comma 6, non riguardando il solo regime giuridico del parcheggio (pertinenziale o libero) ma la sua realizzazione o meno, deve corrispondere alla monetizzazione dovuta *ex lege* (che il Comune dovrebbe quantificare per zone in base al valore di mercato) come obbligazione alternativa alla realizzazione del parcheggio. Si tratterà quindi, in tal caso, di somma assai più consistente di quella da garantire nell'ipotesi di cui al comma 2 dell'art. 19 (se il valore di un parcheggio in una certa zona è -ipotizzo- di € 40.000,00, la fideiussione dovrà necessariamente garantire tale somma).

Se è così -e quindi se la fideiussione deve garantire il reperimento ed il valore di mercato dei parcheggi necessari- è ben possibile che il progetto di intervento sull'esistente non preveda fin dall'inizio la realizzazione (o l'ubicazione, se già esistente) dei parcheggi da asservire, ma contenga la riserva di reperimento entro la ultimazione dei lavori (e come condizione del rilascio dell'agibilità, alternativa alla escussione della fideiussione).

In conclusione e, per riassumere ritengo che sia possibile, se non doveroso (pena il rischio di illegittimità per contrasto con l'art. 19, comma 6, della L. reg. 16/2008) consentire la monetizzazione dei parcheggi richiesti dal PUC per la realizzazione di interventi sull'esistente, ma in tal caso dovrà essere richiesta una fideiussione di importo corrispondente al valore venale del parcheggio (e non certo al solo contributo di costruzione: è infatti commisurata a tale contributo solo la garanzia di cui al comma 2 che riguarda un'obbligazione radicalmente diversa, come quella relativa alla costituzione o meno di un vincolo di pertinenzialità -e quindi al solo regime giuridico- di parcheggi a servizio delle nuove costruzioni che -diversamente da quelli richiesti in caso di interventi sull'esistente- debbono comunque essere progettati e realizzati).

Confido di aver chiarito la questione sottoposta alla mia attenzione e, restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, invio i più cordiali saluti.


Francesco Massa

STUDIO LEGALE GERBI - MASSA

VIA ROMA, 11/1 - 16121 GENOVA

AVV. GIOVANNI GERBI
AVV. FRANCESCO MASSA

Attrib. VRB - E.P. - Seglo

AVV. ILARIA DELUIGI
AVV. ILARIA GRECO
AVV. LUCA SAGUATO
AVV. CARLO BILANCI
AVV. ELISABETTA CAORSI
AVV. GIANLUCA PETRUZZELLI
AVV. EMANUELE GERBI
AVV. LUCA LEONARDI

Copia Garamus

Visto [firma]

GENOVA, 24 marzo 2017

TEL. 010 5958397 (R.A.) - FAX 010 591817
E. MAIL: segreteria@studiogerbimassa.it
COD. FISC. e PART. IVA 01809550997

Gent.ma
Arch. Cinzia Cadei
Comune di Laigueglia

cinzia.cadei@comune.laigueglia.sv.it

e p.c.

- Gent.ma
Arch. Antonella Marino

marino@emmetrestudio.it

- Gent.ma
Dott.ssa Anna Nerelli

anna.nerelli@virgilio.it

Oggetto: aggiornamento PUC, osservazioni

Gent.ma Arch. Cadei,
scusandomi per il ritardo rassegnò il mio pensiero sulle osservazioni pervenute al PUC e sulla nuova versione degli artt. 14 e 16 bis delle Norme Generali che potrebbe conseguire all'esame parziale (e all'accoglimento) delle stesse.

* * *

L'art. 14 è relativo alla disciplina dei parcheggi. Ho già riscontrato, con nota del 7 febbraio scorso, una specifica richiesta relativa alla monetizzazione ed alle garanzie.

Con riguardo alla suddetta disciplina è pervenuta l'osservazione a firma del

COMUNE DI LAIGUEGLIA
N.0006267 - 27.03.2017
CAT. VI CLASSE 1 ARRIVO



Signor Federico Galleani, legale rappresentante della Società Quadro 8 s.r.l., il quale lamenta che, a fronte del dichiarato intento di ampliare la possibilità di asservimento dei parcheggi pertinenziali, sia poi stato prescritto (al paragrafo "*parametri e limiti dimensionali*"), per tutti i parcheggi pertinenziali, l'asservimento a costruzioni esistenti nel raggio di 300 metri. Tale prescrizione non sarebbe coerente con la previsione della tabella contenuta nel paragrafo successivo ("*dotazioni minime di parcheggi pertinenziali e monetizzazioni*"), secondo la quale il reperimento dei parcheggi è ammesso su tutto il territorio.

Inoltre l'osservante non condivide la previsione che -pur ammettendola in via generale in ogni zona, invece- esclude la realizzazione di parcheggi nelle zone di P.T.C.P. ANI.CE e ANI.MA (in quanto avente il potenziale effetto di precludere di dotare di parcheggi pertinenziali costruzioni già esistenti in tali zone).

Infine si lamenta la contraddittorietà tra la generale possibilità di realizzazione dei parcheggi senza consumo di indice purchè interrati e la subordinazione di tale realizzazione alla disciplina delle singole zone.

L'osservante chiede quindi che vengano eliminate le suddette ritenute contraddizioni o incoerenze e, in particolare, che non sia preclusa la realizzazione di parcheggi privati interrati in ambito AC2 (o quanto meno nella porzione dell'ambito vicina al parcheggio pubblico AC2.S2).

In proposito ritengo che le lamentate contraddizioni siano frutto di equivoco: una cosa, infatti, è il limite di distanza per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, altra la disciplina pianificatoria (che ben potrebbe escludere, nell'esercizio del potere di pianificazione e se giustificato da esigenze di tutela del territorio, la realizzazione di parcheggi -soprattutto se in struttura o interrati- in alcune zone).

Ricordo peraltro che la disciplina pianificatoria urbanistica **può essere derogata in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a fabbricati esistenti ex art. 9 L. n. 122/89.**

Può darsi che il contenuto della norma non sia stato bene inteso anche perché sono disciplinati congiuntamente tutti i parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali.

Anche tra i primi, peraltro, occorre distinguere i parcheggi di pertinenza di nuove costruzioni (quelli disciplinati dall'art. 41 sexies L. n. 1150/1942), la cui previsione (e realizzazione) è condizione di approvabilità dei progetti di nuova costruzione (e che, quindi, non possono essere monetizzati) ed i parcheggi di pertinenza di costruzioni esistenti, che a talune condizioni possono essere realizzati anche in deroga (ai sensi dell'art. 9 L. n. 122/89) alla disciplina urbanistica in vigore (e senza il pagamento di oneri) e che in genere -laddove necessari per determinate categorie di interventi (frazionamenti, piano casa, sottotetti) ma oggettivamente non reperibili nel raggio di pertinenza individuato dal Comune- possono essere "monetizzati" (art. 19, comma 6, L. reg. 16/2008), come già chiarito nella mia precedente nota del 7 febbraio scorso. Resta ovviamente salva e ferma la disciplina speciale dei parcheggi di pertinenza degli alberghi e degli ex alberghi svincolati contenuta nelle relative norme di settore.

Tanto precisato in via generale, non vi è quindi contraddizione tra ammettere la realizzazione dei parcheggi in (quasi) tutte le zone del territorio comunale e stabilire un **limite di contiguità per i (soli) parcheggi pertinenziali** (ritenuto tuttora legittimo -se non doveroso- dal TAR Liguria, sentenza Sez. I, 4 aprile 2014 n. 523).

E' quindi ben possibile mantenere a livello pianificatorio la previsione di una distanza minima (quale che essa sia) -ovviamente con riguardo ai soli parcheggi pertinenziali ed in mancanza della quale la valutazione dovrebbe essere fatta caso per caso (con tutti i conseguenti inconvenienti)- come pure è possibile e legittimo individuare zone nelle quali, seppure eccezionalmente per esigenze di tutela dell'ambiente e del territorio, è vietata la realizzazione di parcheggi, soprattutto in struttura (purché sia data adeguata motivazione della previsione limitativa).

Tale divieto potrà essere assoluto (se conseguenza dell'adattamento a norma di pianificazione paesaggistica superiore: P.T.C.P.), ovvero relativo, se frutto esclusivo di valutazione comunale e come tale derogabile nei casi di cui all'art. 9 L.n. 122/89.

Quanto in particolare all'osservazione del Signor Galleani, la valutazione circa le zone in cui è possibile limitare la realizzazione dei parcheggi, pertinentziali o no, è di discrezionalità tecnica, come pure la valutazione circa il limite di distanza per i parcheggi pertinentziali.

La esclusione della possibilità di realizzare parcheggi in determinate zone non può a mio avviso essere limitata ai parcheggi pertinentziali ma deve essere generale. Salvo quanto appena ricordato circa la "derogabilità" o meno della previsione, non vi è infatti alcuna ragione urbanistica o ambientale, per escludere la possibilità di realizzare nelle zone più delicate (urbanisticamente e paesaggisticamente) solo i parcheggi pertinentziali e non anche quelli "liberi" -o almeno determinate tipologie di tali parcheggi- che spesso hanno dimensioni e impatto maggiore; anzi sono solo i parcheggi pertinentziali ex art. 9 L. n. 122/89 che possono beneficiare della deroga, nel rispetto dei presupposti di legge, in quanto rispondenti ad esigenze di maggior interesse pubblico rispetto ai parcheggi "liberi".

Semmai -con riguardo all'area che interessa l'osservante, ma anche alle altre aree "escluse"- è possibile limitare l'esclusione ai parcheggi in struttura e/o a quelli interrati, essendo più difficilmente giustificabile escludere anche la realizzazione di piazzole di sosta a raso, per le quali possono essere invece all'occorrenza stabiliti, a tutela dell'ambiente, limiti quantitativi (per numero di posti auto) e/o qualitativi (imponendo ad esempio la realizzazione di "prato armato" o "masselli inerbiti" ed eventualmente la schermatura con barriere vegetali, salvo che non si tratti di prescrizioni già contenute nella disciplina paesistica di livello puntuale).

L'osservazione potrebbe quindi essere accolta limitatamente alla richiesta specifica relativa alla zona che interessa all'osservante (ambito AC2), ma solo

in esito ad una adeguata valutazione circa la effettiva compatibilità dei parcheggi -e delle varie tipologie di parcheggi- con la disciplina di tutela (considerato che l'osservante chiede di poter realizzare parcheggi interrati e non soltanto a raso: possibilità che peraltro già esiste, salvo mio errore, applicando l'art. 9 L. n. 122/89 ed alle condizioni ivi stabilite e quindi anche "in deroga" alla disciplina urbanistica purchè si tratti di parcheggi pertinenziali).

* * *

Un altro gruppo di osservazioni riguarda l'art. 16 bis e la previsione di "funzionalizzare" i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti verso la destinazione residenziale, riservando una quota della nuova destinazione abitativa in progetto alla vendita o alla locazione "*agevolata*" (in conformità alla convenzione tipo approvata dal Comune). In particolare due osservanti (Sig. Di Matteo e Soc. Imm. Casamare) lamentano la violazione della pronuncia del Giudice amministrativo che, accogliendo i loro ricorsi, ha valutato illegittima la previsione del c.d. "*piano alberghi*" circa la estensione anche alle strutture ricettive con meno di 50 posti letto (limite previsto dalla legge regionale) di simili limitazioni (sicchè la norma in esame sarebbe elusiva di quella già annullata dal TAR).

Un altro osservante (la Soc. Windsor) lamenta a sua volta l'illegittimità della previsione per le ragioni addotte dal Giudice amministrativo, chiedendo in subordine la possibilità di assolvere agli oneri imposti tramite la monetizzazione.

In proposito segnalo innanzi tutto che quella contestata non è una "estensione" agli alberghi "minori" di una disciplina già ritenuta non applicabile dal Giudice amministrativo al di fuori delle previsioni della legge regionale.

Si tratta invece di una disciplina generale dei mutamenti di destinazione d'uso di tutti gli immobili, intesa a contribuire a soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale abitativa (a prezzi di cessione convenzionati o di locazione a canone moderato) accertato in sede istruttoria.

Inoltre la variante all'art. 16 bis ora adottata è comunque **meno restrittiva rispetto alla norma attualmente in vigore** -posto che da un lato incrementa le dimensioni delle unità immobiliari soggette alla previsione limitativa (portandole a 200 mq. a fronte dei 150 mq. della norma attuale), dall'altro lato riduce la percentuale da riservare all'edilizia abitativa "convenzionata"- **già applicabile anche agli ex "alberghi"** per il suo carattere di generalità (almeno laddove non sia già operante la disciplina speciale di settore).

Come già ricordato la norma è espressione di una esigenza generale che prescinde dalla destinazione attuale degli immobili esistenti ma che riguarda la destinazione residenziale da attribuire, in relazione all'accertato fabbisogno abitativo agevolato.

Quindi da un lato la norma opera, logicamente, con carattere di generalità con riguardo a tutti i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale (commerciali, industriali, agricoli, di servizio ecc.): sarebbe illogico, attese le sue finalità, ritenerla operante solo con riguardo ad alcune destinazioni attuali e non ad altre, quel che rileva essendo la nuova destinazione da attribuire e non quella di provenienza. Dall'altro lato, laddove riferita (anche) agli immobili a destinazione alberghiera, la norma non appare elusiva della regola affermata dal Giudice amministrativo, perché ha contenuto e presupposti diversi (fondati sulla situazione del Comune e quindi sul fabbisogno in concreto di edilizia abitativa accertato in esito a specifica istruttoria e non - come la norma regionale- sull'esigenza di una "compensazione" del beneficio dello svincolo).

La previsione, non è contrastante con la disciplina di settore o comunque elusiva delle pronunce del Giudice amministrativo, in quanto espressione del potere pianificatorio urbanistico (ex artt. 28, 29, 30 e 31 L. reg. 36/97).

In particolare, che l'art. 30 della L. reg. 36/97, indicando il contenuto della disciplina degli "ambiti" di conservazione e riqualificazione -all'interno dei quali ricade la maggior parte, se non la totalità, dei fabbricati esistenti suscettibili di applicazione della norma (per dimensioni e destinazione d'uso)-

precisa che le norme individuano *"le destinazioni d'uso principali e complementari articolate e qualificate per categorie funzionali **nonché i limiti della loro eventuale modificabilità, anche senza opere edilizie**", nonché "la disciplina urbanistico edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi o edifici da destinare a ERS"*.

Anzi il Comune avrebbe, al limite, anche potuto introdurre un divieto generalizzato di attribuire la destinazione residenziale a fabbricati o porzioni di essi a diversa destinazione all'interno del centro abitato, ferma restando la facoltà per il proprietario di presentare -ai sensi dell'art. 17 D.L. 133/2014 conv. in L. 164/2014 (che ha aggiunto l'attuale comma 1 bis all'art. 14 del D.P.R. 380/01)- un'istanza per l'approvazione dell'intervento di ristrutturazione con cambio d'uso **in deroga** alla pianificazione urbanistica (e con decisione sul punto demandata caso per caso alla valutazione del Consiglio comunale quanto al "pubblico interesse" della proposta, con onere aggiuntivo a carico del proponente).

Le modifiche introdotte rispetto alla versione vigente dell'art. 16 bis paiono del resto conformi anche ai principi generali di proporzionalità e di conformazione della proprietà privata (essendo anzi assai meno onerose dell'ipotesi da ultimo citata ed anche rispetto alla disciplina già in vigore) e le ulteriori modifiche ipotizzate che mi sono state rappresentate (rispetto alla versione della variante adottata ed in parziale accoglimento delle osservazioni) avvalorano ulteriormente la legittimità della previsione (essendo intese a rendere meno gravoso l'onere imposto ed a fornire diverse alternative -tutte peraltro finalizzate al soddisfacimento della stessa finalità pubblica- rispetto alla effettiva destinazione di una quota della nuova destinazione residenziale all'edilizia abitativa a prezzi di vendita o canoni di locazione moderati).

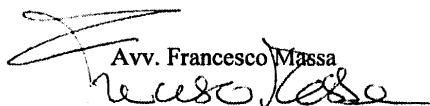
Anche la monetizzazione dell'onere a carico del richiedente (purché il relativo introito sia vincolato al soddisfacimento delle esigenze sottese alla norma pianificatoria) ben può ritenersi espressione di un principio generale volto a

STUDIO LEGALE GERBI - MASSA

fornire un'alternativa a particolari oneri (come nel caso dell'art. 19, comma 6. L. reg. 16/2008) imposti in caso di determinati interventi.

Circa la misura percentuale individuata, questa in tanto potrà ritenersi legittima in quanto sia "proporzionata" alla differenza di valore tra la proprietà piena e quella gravata dalle limitazioni apposte (in caso di vendita e/o di locazione) al cambio d'uso.

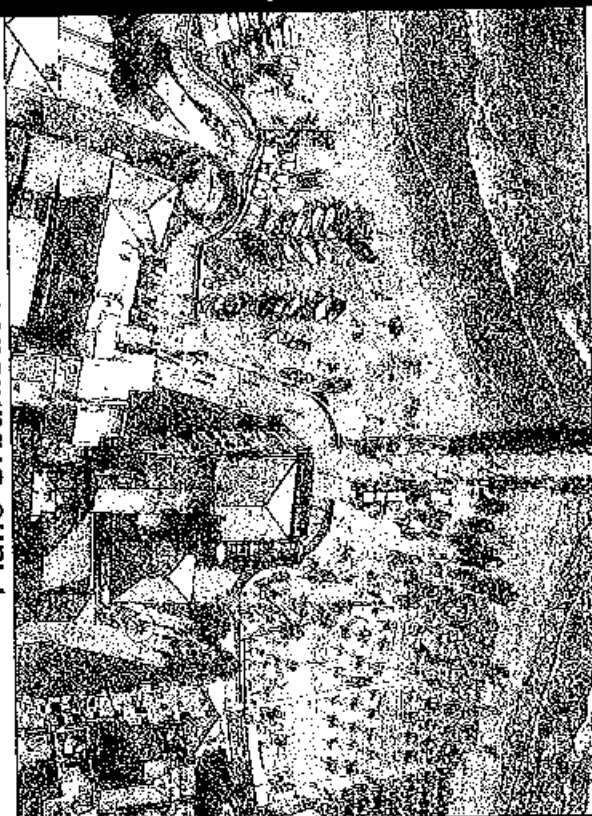
Resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento
necessario ed invio i più cordiali saluti.


Avv. Francesco Massa

struttura del piano

elaborato **St11**

provincia di Savona comune di Laigueglia
Piano Urbanistico Comunale



norme generali
flessibilità



il sindaco
Franco Maglione

incaricato per l'aggiornamento
Antonella Marino architetto

incaricati
Antonella Marino architetto
Cristina Menaghini architetto
Giovanni Battista Placentino geologo

consulenti
Carlo Bonelli agronomo

collaboratori
Lorenzo Zaccarini
Regina Toso geologo
Romina Scappaticci architetto



Marzo 2017

aggiornamento N.3 al PUC
ai sensi dell'Art 43 L.R. 36/97 e s.m.i.

controdeduzioni alle
osservazioni sul testo
adottato con DCC n.30 del
26/08/2016

stralcio Art. 14 e Art. 16 bis
testo adottato - raffronto - testo coordinato

COMUNE DI LAIGUEGLIA
N.0006303 - 27.03.2017
CAT. VI CLASSE 1 ARRIVO



Testo adottato

Art. 14

PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi privati, pertinenziali e non, sono soggetti alle disposizioni di cui all'Art.19 della L.R.16/2008.

Le presenti norme generali stabiliscono criteri, parametri e modalità per la realizzazione dei parcheggi privati di cui sopra, anche con riferimento a quelli realizzati in applicazione dell'Art. 9 della L.122/89, ne quantificano le dotazioni obbligatorie in associazione agli interventi edilizi e la loro eventuale monetizzabilità in accordo con il comma 6 della L.R.16/2008.

DISPOSIZIONI GENERALI

La realizzazione di parcheggi pertinenziali e non, a raso e/o in struttura, ivi compresi quelli realizzati in applicazione dell'Art. 9 della L.122/89, è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità/viabilità consolidata a condizione che essa non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto e che gli accessi siano comunque compatibili con le disposizioni del codice della strada e in generale, con le norme di sicurezza.

I parcheggi privati possono essere ricavati, laddove ammessi dalle singole disposizioni normative di ciascun ambito, a prescindere dagli indici di zona, sia all'interno del sedime delle costruzioni esistenti, sia su aree libere, purché interrati.

In particolare i parcheggi sono considerati interrati quando siano completamente contenuti all'interno del profilo originario del terreno, indipendentemente dalle sistemazioni successive o contestuali all'intervento, fatto salvo il fronte ove sono sistemati gli accessi. Non potranno essere realizzate aperture in aggiunta a quelle relative all'accesso.

Essi possono essere realizzati in deroga alle distanze dai confini prescritte dalle norme di conformità per l'ambito di appartenenza, mentre possono essere realizzati in corrispondenza del ciglio stradale, previo parere dell'ufficio di Polizia Municipale o dell'Ente competente se diverso dal Comune, in caso di dimostrata impossibilità di realizzare un arretramento minimo di 1 metro (fatto salvo il rispetto del codice della strada).

In caso di autorimesse con più posti auto, dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedano un unico accesso sulla viabilità pubblica (ed eventuale uscita) con circolazione all'interno della proprietà privata, piuttosto che schiere di singoli box attestati sulla viabilità.

In caso di interventi per la realizzazione di parcheggi interrati potrà essere sostituita la vegetazione d'alto fusto preesistente con essenze analoghe con riferimento alle norme agronomiche (cfr norme di settore). Dovrà in ogni caso essere prevista una copertura di terreno di almeno 80 cm al di sopra del solaio di copertura, o maggiore se necessaria a

consentire le eventuali ripiantumazioni, anche in variazione rispetto al profilo originario, fatto salvo quanto detto al secondo capoverso del presente paragrafo.

In caso di parcheggi interrati da prevedere al di sotto di aree già pavimentate o rese impermeabili attraverso opere già assentite, potrà essere consentito il ripristino di pavimentazione direttamente sul solaio di copertura dell'autorimessa, senza obbligo di copertura di terreno di cui al precedente paragrafo, fermo restando l'obbligo di interrimento di cui al secondo capoverso del presente paragrafo.

Qualora la realizzazione di parcheggi privati preveda accessi che interferiscono con le aree pubbliche, comportando la riduzione di parcheggi pubblici, si applica quanto disposto all'ultimo comma dell'Art.15 delle presenti norme.

PARAMETRI E LIMITI DIMENSIONALI

Le presenti indicazioni definiscono parametri edilizi e limiti dimensionali per la realizzazione di tutti i parcheggi in struttura da realizzarsi nel territorio comunale, pertinenziali e non, ivi compresi quelli realizzati in deroga ai sensi dell'Art.9 L.122/89:

- Altezza massima interna netta di ciascun piano senza considerare le travi : mt.2.40
- Per la superficie di ogni singolo box/posto auto si richiama integralmente l'Art. 19 della L.R.16/2008 e s.m.l..

Per tutti i parcheggi pertinenziali, realizzati anche ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, valgono le seguenti disposizioni:

- asservimento a costruzioni esistenti nel raggio massimo di mt.300 da misurarsi in linea d'aria tra gli spigoli delle due costruzioni (autorimessa o box singolo ed edificio di cui fa parte l'U.I. cui asservire il box). In caso di parcheggi a raso tale distanza si misura tra lo spigolo dell'edificio e il punto più vicino del perimetro dell'area vincolata a parcheggio.

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E MONETIZZAZIONI

Salvo indicazioni più restrittive contenute nelle norme sugli interventi urbanistici ed edilizi per ciascun ambito e/o zona del territorio comunale (vedi in particolare le zone di centro storico e quelle di peculiare interesse paesistico e/o architettonico), gli interventi comportanti:

- nuova costruzione,
- mutamenti di D.U. con aumento delle U.I.,
- mutamenti di D.U.
- frazionamento con aumento delle U.I.;
- ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con incrementi di S.A. superiore al 30% della S.A. esistente

- qualsiasi intervento edilizio che comporti la previsione di nuova SNV (per nuova previsione o per ampliamento).

sono soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali, distinti per destinazioni d'uso, fino alla concorrenza delle percentuali, secondo l'articolazione indicata nella seguente tabella, (essi sono comprensivi, per gli interventi 1. e 5. anche dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 della L.17.8.1942 n. 1150, sostituito dall'art. 2 della L. 24.3.1989 n. 122):

destinazione d'uso	intervento	parcheggi % di S.A.	raggi di pertinenza
residenza	1/2/3/4/5	35%	300 m
attività produttive artigianali	1/3/5	20%	300 m
Strutture ricettive	vedi norme urbanistiche per il settore turistico ricettivo		
Bar, ristoranti, dancing	1	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)	100 m
distribuzione commerciale – parcheggi a servizio della clientela ⁽¹⁾ :			
vicinato (13.1- 13.2)	Non soggetto		
Vicinato alimentare (14.1)	1	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)	100 m
vicinato non alimentare (14.2)	Non soggetto		
Medie alimentari (15)	1/3*/6**	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)	100 m
Medie non Alimentari (16)	1/3/interventi da DCR 18/2007 paragrafo 9	SP= 0,75 SNV	100 m
Medie non Alimentari speciali	1/3/interventi da DCR 18/2007 paragrafo 9	SP=0,40 SNV	100 m
(*) Limitatamente ai casi previsti all'Art.10.9 quando generano nuova SNV			
(**) Limitatamente alla SNV eccedente i 100 mq fino alla concorrenza della SNV richiesta.			

(1) Ai sensi della DCR 18/2007 in materia di commercio sono stabiliti valori minimi per la dotazione di parcheggi pertinenziali al di sopra dei 150 mq di SNV. Al di sotto di tali fasce dimensionali è pertanto il PUC a stabilire la necessità di reperimento, come da tabella sopra riportata. Al di sopra di tale soglia vanno rispettati i valori minimi previsti dalla DCR 18/2007. In accordo con la disciplina di settore, sono previste a Laigueglia unicamente medie strutture non alimentari che superano tale soglia di 150 mq (16).

I parcheggi sono da reperirsi preferibilmente nel lotto o nelle immediate vicinanze dell'intervento. Tuttavia è ammesso il reperimento su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt.10 dal suo perimetro.

Qualora, per impedimenti oggettivi, non fosse possibile ricavare le superfici a parcheggio di cui al presente paragrafo nell'ambito del lotto, ovvero nelle immediate adiacenze, da dimostrarsi tramite dichiarazione del richiedente accompagnata da relazione asseverata da tecnico abilitato, ne è consentito:

- ~~Il reperimento al di fuori purché entro i raggi riportati in tabella e funzionalmente collegati all'insediamento da misurarsi in linea d'aria tra gli spigoli delle due costruzioni (edificio e autorimessa) e tra le spigole dell'edificio e il punto più vicino del perimetro dell'area e parcheggio;~~

la monetizzazione con tariffe stabilite con apposita deliberazione dal C.C. e finalizzata alla realizzazione di parcheggi a servizio nell'ambito interessato, con le seguenti precisazioni per quanto attiene il commercio:

- *medie strutture alimentari (15):* se in centro storico (AC1) sarà possibile la monetizzazione al 100% della quota dovuta, se al di fuori del centro storico sarà esclusa la possibilità di monetizzazione;
- *medie strutture non alimentari (16):* esclusa la possibilità di monetizzazione.

Testo di raffronto controdeduzioni

Art. 14

PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi privati, pertinenziali e non, sono soggetti alle disposizioni di cui all'Art.19 della L.R.16/2008.

Le presenti norme generali stabiliscono criteri, parametri e modalità per la realizzazione dei parcheggi privati di cui sopra, anche con riferimento a quelli realizzati in applicazione dell'Art. 9 della L.122/89, ne quantificano le dotazioni obbligatorie in associazione agli interventi edilizi e la loro eventuale monetizzabilità in accordo con il comma 6 della L.R.16/2008.

DISPOSIZIONI GENERALI

La realizzazione di parcheggi pertinenziali e non, a raso e/o in struttura, ivi compresi quelli realizzati in applicazione dell'Art. 9 della L.122/89, è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità/viabilità consolidata a condizione che essa non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto e che gli accessi siano comunque compatibili con le disposizioni del codice della strada e in generale, con le norme di sicurezza.

I parcheggi privati, possono essere ricavati, laddove ammessi dalle singole disposizioni normative di ciascun ambito, a prescindere dagli indici di zona, sia all'interno del sedime delle costruzioni esistenti, sia su aree libere, purché interrati.

In particolare i parcheggi sono considerati interrati quando siano completamente contenuti all'interno del profilo originario del terreno, indipendentemente dalle sistemazioni successive o contestuali all'intervento, fatto salvo il fronte ove sono sistemati gli accessi. Non potranno essere realizzate aperture in aggiunta a quelle relative all'accesso.

Essi possono essere realizzati in deroga alle distanze dai confini prescritte dalle norme di conformità per l'ambito di appartenenza, mentre possono essere realizzati in corrispondenza del ciglio stradale, previo parere dell'ufficio di Polizia Municipale o dell'Ente competente se diverso dal Comune, in caso di dimostrata impossibilità di realizzare un arretramento minimo di 1 metro (fatto salvo il rispetto del codice della strada).

In caso di autorimesse con più posti auto, dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedano un unico accesso sulla viabilità pubblica (ed eventuale uscita) con circolazione all'interno della proprietà privata, piuttosto che schiere di singoli box attestati sulla viabilità.

In caso di interventi per la realizzazione di parcheggi interrati **potrà essere sostituita la vegetazione d'alto fusto preesistente con essenze analoghe con riferimento alle norme agronomiche (cfr norme di settore). Dovrà essere prevista una copertura di terreno di almeno 80 cm al di sopra del solaio di copertura, o maggiore se necessaria a consentire le eventuali ripiantumazioni**, anche in variazione rispetto al profilo originario, fatto salvo quanto detto al secondo capoverso del presente paragrafo.

In caso di parcheggi interrati da prevedere al di sotto di aree già pavimentate o rese impermeabili attraverso opere già assentite, potrà essere consentito il ripristino di pavimentazione direttamente sul solaio di copertura dell'autorimessa, senza obbligo di copertura di terreno di cui al precedente paragrafo, fermo restando l'obbligo di interrimento di cui al secondo capoverso del presente paragrafo.

Qualora la realizzazione di parcheggi privati preveda accessi che interferiscono con le aree pubbliche, comportando la riduzione di parcheggi pubblici, si applica quanto disposto all'ultimo comma dell'Art.15 delle presenti norme.

PARAMETRI E LIMITI DIMENSIONALI

Le presenti indicazioni definiscono parametri edilizi e limiti dimensionali per la realizzazione di tutti i parcheggi in struttura da realizzarsi nel territorio comunale, pertinentziali e non, ivi compresi quelli realizzati in deroga ai sensi dell'Art.9 L.122/89:

- Altezza massima interna netta di ciascun piano senza considerare le travi : mt.2.40
- Per la superficie di ogni singolo box/posto auto si richiama integralmente l'Art. 19 della L.R.16/2008 e s.m.i..

Per tutti i parcheggi pertinentziali, realizzati anche ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, valgono le seguenti disposizioni:

- asservimento a costruzioni esistenti nel raggio massimo di mt.300 da misurarsi in linea d'aria tra gli spigoli delle due costruzioni (autorimessa o box singolo ed edificio di cui fa parte l'U.I. cui asservire il box). In caso di parcheggi a raso tale distanza si misura tra lo spigolo dell'edificio e il punto più vicino del perimetro dell'area vincolata a parcheggio

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E MONETIZZAZIONI

Salvo indicazioni più restrittive contenute nelle norme sugli interventi urbanistici ed edilizi per ciascun ambito e/o zona del territorio comunale (vedi in particolare le zone di centro storico e quelle di peculiare interesse paesistico e/o architettonico), gli interventi comportanti:

- nuova costruzione,
- mutamenti di D.U. con aumento delle U.I.,
- mutamenti di D.U.
- frazionamento con aumento delle U.I.;
- ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con incrementi di S.A. superiore al 30% della S.A. esistente
- qualsiasi intervento edilizio che comporti la previsione di nuova SNV (per nuova previsione o per ampliamento).

sono soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali, distinti per destinazioni d'uso, fino alla concorrenza delle percentuali, secondo l'articolazione indicata nella seguente tabella, (essi sono comprensivi, per gli interventi 1. e 5. anche dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 della L.17.8.1942 n. 1150, sostituito dall'art. 2 della L. 24.3.1989 n. 122):

destinazione d'uso	intervento	parcheggi % di S.A.
residenza	1/2/3/4/5	35%
attività produttive artigianali	1/3/5	20%
Strutture ricettive	vedi norma urbanistiche per il settore turistico ricettivo	
Bar, ristoranti, dancing	1	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)
distribuzione commerciale – parcheggi a servizio della clientela(1):		
vicinato (13.1- 13.2)	Non soggetto	
Vicinato alimentare (14.1)	1	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)
vicinato non alimentare(14.2)	Non soggetto	
Medie alimentari (15)	1/3*/16**	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)
Medie non Alimentari (16)	1/3/interventi da DCR	SP= 0,75 SNV
Medie non Alimentari speciali	1/3/interventi da DCR	SP=0,40 SNV
(*) Limitatamente ai casi previsti all'Art.10.9 quando generano nuova SNV		
(**) Limitatamente alla SNV eccedente i 100 mq fino alla concorrenza della SNV richiesta.		

(1) Ai sensi della DCR 18/2007 in materia di commercio sono stabiliti valori minimi per la dotazione di parcheggi pertinenziali al di sopra dei 150 mq di SNV. Al di sotto di tali fasce dimensionali è pertanto il PUC a stabilire la necessità di reperimento, come da tabella sopra riportata. Al di sopra di tale soglia vanno rispettati i valori minimi previsti dalla DCR 18/2007. In accordo con la disciplina di settore, sono previste a Laigueglia unicamente medie strutture non alimentari che superano tale soglia di 150 mq (16).

I parcheggi di cui sopra sono da reperirsi preferibilmente nel lotto ~~e nelle immediate vicinanze~~ dell'intervento. Tuttavia in alternativa è ammesso il reperimento su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt.10 dal suo perimetro.

Qualora, per impedimenti oggettivi, non fosse possibile ricavare le superfici a parcheggio di cui al presente paragrafo, da dimostrarsi tramite dichiarazione del richiedente accompagnata da relazione asseverata da tecnico abilitato, ne è consentito:

la monetizzazione con tariffe stabilite con apposita deliberazione dal C.C. e finalizzata alla realizzazione di parcheggi a servizio nell'ambito interessato, con le seguenti precisazioni per quanto attiene il commercio:

- *medie strutture alimentari (15):* se in centro storico (AC1) sarà possibile la monetizzazione al 100% della quota dovuta, se al di fuori del centro storico sarà esclusa la possibilità di monetizzazione;
- *medie strutture non alimentari (16):* esclusa la possibilità di monetizzazione.

Testo in approvazione coordinato

Art. 14

PARCHEGGI PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi privati, pertinenziali e non, sono soggetti alle disposizioni di cui all'Art.19 della L.R.16/2008.

Le presenti norme generali stabiliscono criteri, parametri e modalità per la realizzazione dei parcheggi privati di cui sopra, anche con riferimento a quelli realizzati in applicazione dell'Art. 9 della L.122/89, ne quantificano le dotazioni obbligatorie in associazione agli interventi edilizi e la loro eventuale monetizzabilità in accordo con il comma 6 della L.R.16/2008.

DISPOSIZIONI GENERALI

La realizzazione di parcheggi pertinenziali e non, a raso e/o in struttura, ivi compresi quelli realizzati in applicazione dell'Art. 9 della L.122/89, è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità/viabilità consolidata a condizione che essa non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto e che gli accessi siano comunque compatibili con le disposizioni del codice della strada e in generale, con le norme di sicurezza.

I parcheggi privati, possono essere ricavati, laddove ammessi dalle singole disposizioni normative di ciascun ambito, a prescindere dagli indici di zona, sia all'interno del sedime delle costruzioni esistenti, sia su aree libere, purché interrati.

In particolare i parcheggi sono considerati interrati quando siano completamente contenuti all'interno del profilo originario del terreno, indipendentemente dalle sistemazioni successive o contestuali all'intervento, fatto salvo il fronte ove sono sistemati gli accessi. Non potranno essere realizzate aperture in aggiunta a quelle relative all'accesso.

Essi possono essere realizzati in deroga alle distanze dai confini prescritte dalle norme di conformità per l'ambito di appartenenza, mentre possono essere realizzati in corrispondenza del ciglio stradale, previo parere dell'ufficio di Polizia Municipale o dell'Ente competente se diverso dal Comune, in caso di dimostrata impossibilità di realizzare un arretramento minimo di 1 metro (fatto salvo il rispetto del codice della strada).

In caso di autorimesse con più posti auto, dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedano un unico accesso sulla viabilità pubblica (ed eventuale uscita) con circolazione all'interno della proprietà privata, piuttosto che schiere di singoli box attestati sulla viabilità.

In caso di interventi per la realizzazione di parcheggi interrati potrà essere sostituita la vegetazione d'alto fusto preesistente con essenze analoghe con riferimento alle norme agronomiche (cfr norme di settore). Dovrà essere prevista una copertura di terreno di almeno 80 cm al di sopra del solaio di copertura, o maggiore se necessaria a consentire le eventuali ripiantumazioni, anche in variazione rispetto al profilo originario, fatto salvo quanto detto al secondo capoverso del presente paragrafo.

In caso di parcheggi interrati da prevedere al di sotto di aree già pavimentate o rese impermeabili attraverso opere già assentite, potrà essere consentito il ripristino di pavimentazione direttamente sul solaio di copertura dell'autorimessa, senza obbligo di copertura di terreno di cui al precedente paragrafo, fermo restando l'obbligo di interrimento di cui al secondo capoverso del presente paragrafo.

Qualora la realizzazione di parcheggi privati preveda accessi che interferiscono con le aree pubbliche, comportando la riduzione di parcheggi pubblici, si applica quanto disposto all'ultimo comma dell'Art.15 delle presenti norme.

PARAMETRI E LIMITI DIMENSIONALI

Le presenti indicazioni definiscono parametri edilizi e limiti dimensionali per la realizzazione di tutti i parcheggi in struttura da realizzarsi nel territorio comunale, pertinenziali e non, ivi compresi quelli realizzati in deroga ai sensi dell'Art.9 L.122/89:

- Altezza massima interna netta di ciascun piano senza considerare le travi : mt.2.40
- Per la superficie di ogni singolo box/posto auto si richiama integralmente l'Art. 19 della L.R.16/2008 e s.m.i..

Per tutti i parcheggi pertinenziali, realizzati ai sensi dell'Art.9 della L.122/89, valgono le seguenti disposizioni:

- asservimento a costruzioni esistenti nel raggio massimo di mt.300 da misurarsi in linea d'aria tra gli spigoli delle due costruzioni (autorimessa o box singolo ed edificio di cui fa parte l'U.f. cui asservire il box).

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E MONETIZZAZIONI

Salvo indicazioni più restrittive contenute nelle norme sugli interventi urbanistici ed edilizi per ciascun ambito e/o zona del territorio comunale (vedi in particolare le zone di centro storico e quelle di peculiare interesse paesistico e/o architettonico), gli interventi comportanti:

- nuova costruzione,
- mutamenti di D.U. con aumento delle U.I.,
- mutamenti di D.U.
- frazionamento con aumento delle U.I.;
- ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con incrementi di S.A. superiore al 30% della S.A. esistente
- qualsiasi intervento edificio che comporti la previsione di nuova SNV (per nuova previsione o per ampliamento).

sono soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali, distinti per destinazioni d'uso, fino alla concorrenza delle percentuali, secondo l'articolazione indicata nella seguente tabella, (essi sono comprensivi, per gli interventi 1. e 5. anche dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41 della L.17.8.1942 n. 1150, sostituito dall'art. 2 della L. 24.3.1989 n. 122):

destinazione d'uso	intervento	parcheggi % di S.A.
residenza	1/2/3/4/5	35%
attività produttive artigianali	1/3/5	20%
Strutture ricettive	vedi norme urbanistiche per il settore turistico ricettivo	
Bar, ristoranti, dancing	1	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)
distribuzione commerciale – parcheggi a servizio della clientela(1):		
vicinato (13.1- 13.2)	Non soggetto	
Vicinato alimentare (14.1)	1	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)
vicinato non alimentare(14.2)	Non soggetto	
Medie alimentari (15)	1/3*/6**	70% (con almeno un P.A.=12,5 mq)
Medie non Alimentari (16)	1/3/interventi da DCR 18/2007 paragrafo 9	SP= 0,75 SNV
Medie non Alimentari speciali	1/3/interventi da DCR 18/2007 paragrafo 9	SP=0,40 SNV
(*) Limitatamente ai casi previsti all'Art.10.9 quando generano nuova SNV		
(**) Limitatamente alla SNV eccedente i 100 mq fino alla concorrenza della SNV richiesta.		

(1) Ai sensi della DCR 18/2007 in materia di commercio sono stabiliti valori minimi per la dotazione di parcheggi pertinenziali al di sopra dei 150 mq di SNV. Al di sotto di tali fasce dimensionali è pertanto il PUC a stabilire la necessità di reperimento, come da tabella sopra riportata. Al di sopra di tale soglia vanno rispettati i valori minimi previsti dalla DCR 18/2007. In accordo con la disciplina di settore, sono previste a Laigueglia unicamente medie strutture non alimentari che superano tale soglia di 150 mq (16).

I parcheggi di cui sopra sono da reperirsi preferibilmente nel lotto dell'intervento. In alternativa è ammesso il reperimento su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt.10 dal suo perimetro.

Qualora, per impedimenti oggettivi, non fosse possibile ricavare le superfici a parcheggio di cui al presente paragrafo, da dimostrarsi tramite dichiarazione del richiedente accompagnata da relazione asseverata da tecnico abilitato, ne è consentito:

la monetizzazione con tariffe stabilite con apposita deliberazione dal C.C. e finalizzata alla realizzazione di parcheggi a servizio nell'ambito interessato, con le seguenti precisazioni per quanto attiene il commercio:

- *medie strutture alimentari (15):* se in centro storico (AC1) sarà possibile la monetizzazione al 100% della quota dovuta, se al di fuori del centro storico sarà esclusa la possibilità di monetizzazione;
- *medie strutture non alimentari (16):* esclusa la possibilità di monetizzazione.

Testo adottato

Art. 16BIS	OBBLIGO DI EDILIZIA CONVENZIONATA
-------------------	--

Per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso con finalità residenziale, relativi a consistenze immobiliari edilizie (C.I.E.) maggiori di mq. 200 di S.Agibile, è fatto obbligo di destinare e vincolare quota parte degli alloggi ricavati ad edilizia convenzionata (con vincolo ventennale).

Per *consistenza immobiliare edilizia* deve intendersi quella desumibile prioritariamente dai titoli edilizi depositati in Comune, alla data di adozione della presente norma, che ne individuino la consistenza ed estensione, anche a prescindere dalla situazione catastale in essere.

Il presente articolo si applica in via generale anche alle strutture ex ricettive, svincolate, anche parzialmente, per le quali non trovi già applicazione (in virtù della ridotta capienza) la disciplina di settore di cui all'art.2 c.8 della L.R.1/2008.

L'approvazione degli interventi di cui sopra è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato in cui il titolare del permesso si impegni ad applicare prezzi di vendita e o canoni di locazione (stabile residenza di famiglie disagiate tramite contratti di locazione con canoni concordati di durata minima di venti anni) determinati con la convenzione-tipo approvata dal Comune ai sensi dell'art.18 del DPR 380/2001 nella misura del 25% della S.Agibile totale residenziale.

Gli alloggi, a destinazione residenziale convenzionata di cui sopra, possono essere reperiti anche all'esterno dell'intervento in progetto, sempre che tale destinazione sia ammessa nell'ambito di PUC vigente, ove verranno reperiti gli alloggi.

Il reperimento all'esterno dovrà riguardare immobili esistenti nella disponibilità del proponente al momento della stipula della convenzione.

Gli alloggi da destinare e vincolare ad edilizia convenzionata devono essere in perfetto stato di conservazione e rispondenti ai requisiti igienico-sanitari ed energetici previsti dal regolamento edilizio e dalle leggi nazionali e regionali in materia.

Qualora sia necessario eseguire lavori che interessino gli immobili da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata, al fine di renderli conformi e idonei alle disposizioni della presente norma, gli stessi dovranno essere assentito quanto meno contestualmente all'intervento oggetto del presente articolo, ed essere oggetto degli impegni di cui all'atto convenzionale sopra menzionato.

Non sarà possibile conseguire l'agibilità degli alloggi oggetto di trasformazione, in carenza di verifica di assolvimento degli impegni di cui alla convenzione, ivi compresi gli eventuali lavori da eseguirsi sugli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata, per i quali dovrà essere certificata l'idoneità e l'agibilità anche ai fini dello svincolo delle fidejussioni.

La superficie minima degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata o a stabile residenza di famiglie disagiate con contratti di locazione a canoni concordati, in applicazione del presente articolo, non deve essere comunque inferiore a mq 55 di superficie agibile.

Testo di raffronto

Art. 16BIS	OBBLIGO DI EDILIZIA CONVENZIONATA
-------------------	--

Per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso con finalità residenziale, relativi a consistenze immobiliari edilizie (C.I.E.) maggiori di mq. 200 di S.Agibile, è fatto obbligo di destinare e vincolare quota parte degli alloggi ricavati ad edilizia convenzionata (con vincolo ventennale).

Per *consistenza immobiliare edilizia* deve intendersi quella desumibile prioritariamente dai titoli edilizi depositati in Comune, alla data di adozione della presente norma, che ne individuino la consistenza ed estensione, anche a prescindere dalla situazione catastale in essere.

Il presente articolo si applica in via generale anche alle strutture ex ricettive, svincolate, anche parzialmente, per le quali non trovi già applicazione (in virtù della ridotta capienza) la disciplina di settore di cui all'art.2 c.8 della L.R.1/2008.

L'approvazione degli interventi di cui sopra è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato in cui il titolare del permesso si impegni ad applicare prezzi di vendita e o canoni di locazione (stabile residenza di famiglie disagiate tramite contratti di locazione con canoni concordati di durata minima di venti anni) determinati con la convenzione-tipo approvata dal Comune ai sensi dell'art.18 del DPR 380/2001 nella misura del 25% della S.Agibile totale residenziale.

Gli alloggi, a destinazione residenziale convenzionata di cui sopra, possono essere reperiti anche all'esterno dell'intervento in progetto, sempre che tale destinazione sia ammessa nell'ambito di PUC vigente, ove verranno reperiti gli alloggi.

Il reperimento all'esterno dovrà riguardare immobili esistenti nella disponibilità del proponente al momento della stipula della convenzione.

Gli alloggi da destinare e vincolare ad edilizia convenzionata devono essere in perfetto stato di conservazione e rispondenti ai requisiti igienico-sanitari ed energetici previsti dal regolamento edilizio e dalle leggi nazionali e regionali in materia.

Qualora sia necessario eseguire lavori che interessino gli immobili da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata, al fine di renderli conformi e idonei alle disposizioni della presente norma, gli stessi dovranno essere assentiti quanto meno contestualmente all'intervento oggetto del presente articolo, ed essere oggetto degli impegni di cui all'atto convenzionale sopra menzionato.

Non sarà possibile conseguire l'agibilità degli alloggi oggetto di trasformazione, in carenza di verifica di assolvimento degli impegni di cui alla convenzione, ivi compresi gli eventuali lavori da eseguirsi sugli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata, per i quali dovrà essere certificata l'idoneità e l'agibilità anche ai fini dello svincolo delle fidejussioni.

La superficie minima degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata o a stabile residenza di famiglie disagiate con contratti di locazione a canoni concordati, in applicazione del presente articolo, non deve essere comunque inferiore a mq 55 di superficie agibile.

In alternativa, l'onere di cui al comma 4 può essere assolto tramite versamento al comune, quale indennizzo per la cessione del vincolo di vendita a prezzi convenzionati, di una somma da calcolarsi in base alla tariffa corrispondente al prezzo di cessione dell'edilizia convenzionata, come stabilito con delibera di giunta comunale, nella misura del 19% della Sup. agibile residenziale di progetto.

Testo coordinato

Art. 16BIS OBBLIGO DI EDILIZIA CONVENZIONATA

Per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso con finalità residenziale, relativi a consistenze immobiliari edilizie (C.I.E.) maggiori di mq. 200 di S.Agibile, è fatto obbligo di destinare e vincolare quota parte degli alloggi ricavati ad edilizia convenzionata (con vincolo ventennale).

Per *consistenza immobiliare edilizia* deve intendersi quella desumibile prioritariamente dai titoli edilizi depositati in Comune, alla data di adozione della presente norma, che ne individuino la consistenza ed estensione, anche a prescindere dalla situazione catastale in essere.

Il presente articolo si applica in via generale anche alle strutture ex ricettive, svincolate, anche parzialmente, per le quali non trovi già applicazione (in virtù della ridotta capienza) la disciplina di settore di cui all'art.2 c.8 della L.R.1/2008.

L'approvazione degli interventi di cui sopra è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato in cui il titolare del permesso si impegni ad applicare prezzi di vendita e o canoni di locazione (stabile residenza di famiglie disagiate tramite contratti di locazione con canoni concordati di durata minima di venti anni) determinati con la convenzione-tipo approvata dal Comune ai sensi dell'art.18 del DPR 380/2001 nella misura del 25% della S.Agibile totale residenziale.

Gli alloggi, a destinazione residenziale convenzionata di cui sopra, possono essere reperiti anche all'esterno dell'intervento in progetto, sempre che tale destinazione sia ammessa nell'ambito di PUC vigente, ove verranno reperiti gli alloggi.

Il reperimento all'esterno dovrà riguardare immobili esistenti nella disponibilità del proponente al momento della stipula della convenzione.

Gli alloggi da destinare e vincolare ad edilizia convenzionata devono essere in perfetto stato di conservazione e rispondenti ai requisiti igienico-sanitari ed energetici previsti dal regolamento edilizio e dalle leggi nazionali e regionali in materia.

Qualora sia necessario eseguire lavori che interessino gli immobili da destinarsi ad edilizia residenziale convenzionata, al fine di renderli conformi e idonei alle disposizioni della presente norma, gli stessi dovranno essere assentiati quanto meno contestualmente all'intervento oggetto del presente articolo, ed essere oggetto degli impegni di cui all'atto convenzionale sopra menzionato.

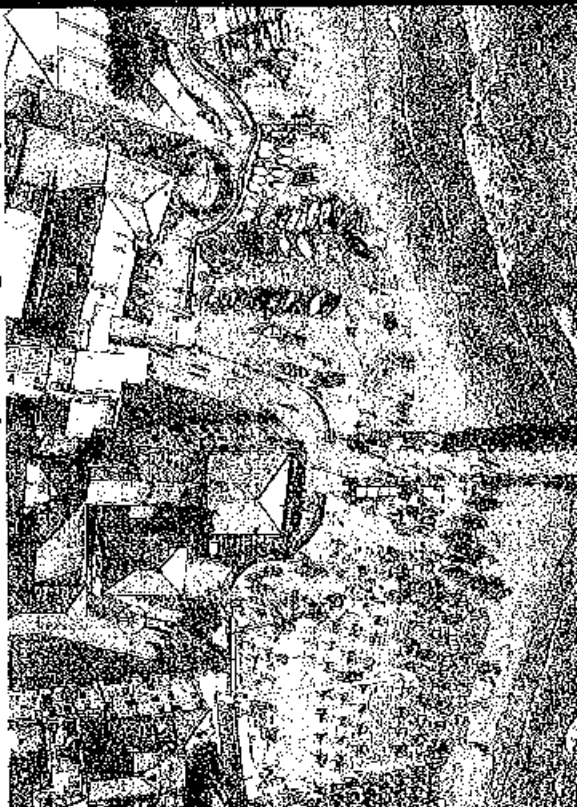
Non sarà possibile conseguire l'agibilità degli alloggi oggetto di trasformazione, in carenza di verifica di assolvimento degli impegni di cui alla convenzione, ivi compresi gli eventuali lavori da eseguirsi sugli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata, per i quali dovrà essere certificata l'idoneità e l'agibilità anche ai fini dello svincolo delle fidejussioni.

La superficie minima degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata o a stabile residenza di famiglie disagiate con contratti di locazione a canoni concordati, in applicazione del presente articolo, non deve essere comunque inferiore a mq 55 di superficie agibile.

In alternativa, l'onere di cui al comma 4 può essere assolto tramite versamento al comune, quale indennizzo per la cessione del vincolo di vendita a prezzi convenzionati, di una somma da calcolarsi in base alla tariffa corrispondente al prezzo di cessione dell'edilizia convenzionata, come stabilito con delibera di giunta comunale, nella misura del 19% della Sup. agibile residenziale di progetto.

disciplina degli alberghi

provincia di Savona comune di Laigueglia
Disciplina degli alberghi



ALLEGATO B norme speciali di attuazione

stralzo art. 42
testo adottato - raffronto - testo coordinato



il sindaco
Franco Magliana

incaricato per l'aggiornamento:
Antonella Marino architetto

COMUNE DI LAIGUEGLIA
N.0006303 - 27.03.2017
CAT. VI CLASSE 1 ARRIVO



marzo 2017

aggiornamento N.3 al PUC
ai sensi dell'Art 43 L.R. 30/97 e s.m.i.

controdeduzioni alle
osservazioni sul testo
adottato con DCC n.30 del
26/08/2016

Disciplina degli alberghi
Modifica dell'Art.12 dell'allegato B – Norme speciali di attuazione

norma previgente

Art.12

1. Per gli alberghi esistenti, negli interventi comportanti incremento volumetrico – così come disciplinato dai precedenti articoli 8, 9 e 10 (categorie d'intervento A, B e C), nonché articolo 11 comma d) (categoria d'intervento D) – con aumento della capacità ricettiva, la dotazione minima di parcheggi privati da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato di fatto, con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi. Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché la percorrenza massima pedonale che unisce i parcheggi pertinenziali con l'edificio non abbia sviluppo superiore a ml. 300. Nell'impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra è assentita la monetizzazione.
2. Nel caso in cui il potenziamento/ampliamento dell'edificio non comporti un aumento della capacità ricettiva, ivi compresi gli interventi di cui ai precedenti articolo 7 commi 8 e 9 e articolo 11 comma 1 lett. c), non dovranno essere reperite aree a standard per parcheggi privati.
3. Per gli interventi di trasformazione di alberghi esistenti, così come disciplinati dal precedente articolo 11 (categoria d'intervento D) comma 1 lettere a) e b), deve essere garantita la realizzazione di un posto auto privato per ogni nuova unità a destinazione residenziale, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita dall'art.67 della L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii. Per tali posti auto dovranno essere utilizzati, prioritariamente, i piani terreno dell'edificio oggetto di trasformazione, ove ciò non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso da mantenersi; in alternativa, potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché la percorrenza massima pedonale che unisce i parcheggi pertinenziali con l'edificio non abbia sviluppo superiore a ml. 300. E' assentita la monetizzazione dello standard a parcheggio privato, limitatamente alla quota di superficie eccedente i mq. 12,50 (ml. 5,00x ml. 2,50) per ogni nuova unità a destinazione residenziale.

norma adottata

Art.12

1. Per gli alberghi esistenti, negli interventi comportanti incremento volumetrico – così come disciplinato dai precedenti articoli 8, 9 e 10 (categorie d'intervento A, B e C), nonché articolo 11 comma d) (categoria d'intervento D) – con aumento della capacità ricettiva, la dotazione minima di parcheggi privati da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato di fatto, con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi. Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, *individuabili su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt.10 dal suo perimetro.* Nell'impossibilità effettiva di reperimento nelle aree consentite è assentita la monetizzazione.
2. Nel caso in cui il potenziamento/ampliamento dell'edificio non comporti un aumento della capacità ricettiva, ivi compresi gli interventi di cui ai precedenti articolo 7 commi 8 e 9 e articolo 11 comma 1 lett. c), non dovranno essere reperite aree a standard per parcheggi privati.
3. Per gli interventi di trasformazione di alberghi esistenti, così come disciplinati dal precedente articolo 11 (categoria d'intervento D) comma 1 lettere a) e b), deve essere garantita la realizzazione di un posto auto privato per ogni nuova unità a destinazione residenziale, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita dall'art.67 della L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii. Per tali posti auto dovranno essere utilizzati, prioritariamente, i piani terreno dell'edificio oggetto di trasformazione, ove ciò non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso da mantenersi; in alternativa, potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, *individuabili su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt. 10 dal suo perimetro.* E' assentita la monetizzazione dello standard a parcheggio privato, limitatamente alla quota di superficie eccedente i mq. 12,50 (ml. 5,00x ml. 2,50) per ogni nuova unità a destinazione residenziale.

norma modificata a seguito delle osservazioni – raffronto tra testo adottato e modificato

Art.12

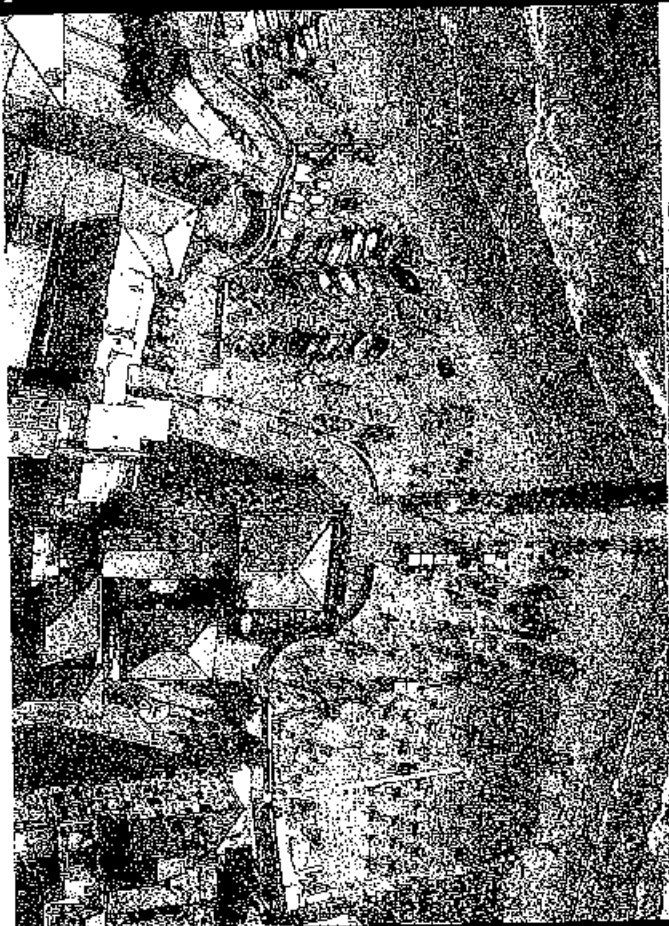
1. Per gli alberghi esistenti, negli interventi comportanti incremento volumetrico – così come disciplinato dai precedenti articoli 8, 9 e 10 (categorie d'intervento A, B e C), nonché articolo 11 comma d) (categoria d'intervento D) – con aumento della capacità ricettiva, la dotazione minima di parcheggi privati da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato di fatto, con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi. Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità - per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, *individuabili su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt.10 dal suo perimetro.* Nell'impossibilità effettiva di reperimento *nelle aree consentite* è assentita la monetizzazione.
2. Nel caso in cui il potenziamento/ampliamento dell'edificio non comporti un aumento della capacità ricettiva, ivi compresi gli interventi di cui ai precedenti articolo 7 commi 8 e 9 e articolo 11 comma 1 lett. c), non dovranno essere reperite aree a standard per parcheggi privati.
3. Per gli interventi di trasformazione di alberghi esistenti, così come disciplinati dal precedente articolo 11 (categoria d'intervento D) comma 1 lettere a) e b), deve essere garantita la realizzazione di un posto auto privato per ogni nuova unità a destinazione residenziale, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita dall'art.67 della L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii. Per tali posti auto dovranno essere utilizzati, prioritariamente, i piani terreno dell'edificio oggetto di trasformazione, ove ciò non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso da mantenersi; in alternativa, potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, *individuabili su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt. 10 dal suo perimetro.* E' assentita la monetizzazione dello standard a parcheggio privato, limitatamente alla quota di superficie eccedente i mq. 12,50 (ml. 5,00x ml. 2,50) per ogni nuova unità a destinazione residenziale.
4. L'individuazione e l'asservimento dei posti auto pertinenziali di cui al comma che precede, dovrà avvenire di norma prima del rilascio del titolo abilitativo o della sua efficacia. In alternativa tale asservimento potrà essere perfezionato prima dell'effettivo inizio dei lavori, previa stipula da parte del soggetto titolare del titolo edilizio, di una fidejussione di importo pari al valore di mercato dei posti auto da reperire, secondo le tariffe determinate dal Comune con apposita deliberazione. L'obbligo di reperimento dovrà essere indicato nella convenzione associata al titolo edilizio e costituirà elemento vincolante ai fini della conformità edilizia dell'intervento.

norma modificata a seguito delle osservazioni – testo coordinato

Art.12

1. Per gli alberghi esistenti, negli interventi comportanti incremento volumetrico – così come disciplinato dai precedenti articoli 8, 9 e 10 (categorie d'intervento A, B e C), nonché articolo 11 comma d) (categoria d'intervento D) – con aumento della capacità ricettiva, la dotazione minima di parcheggi privati da realizzarsi al coperto o all'aperto è di n.1 posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato di fatto, con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi. Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, *individuabili su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt.10 dal suo perimetro.* Nell'impossibilità effettiva di reperimento nelle aree consentite è assentita la monetizzazione.
2. Nel caso in cui il potenziamento/ampliamento dell'edificio non comporti un aumento della capacità ricettiva, ivi compresi gli interventi di cui ai precedenti articolo 7 commi 8 e 9 e articolo 11 comma 1 lett. c), non dovranno essere reperite aree a standard per parcheggi privati.
3. Per gli interventi di trasformazione di alberghi esistenti, così come disciplinati dal precedente articolo 11 (categoria d'intervento D) comma 1 lettere a) e b), deve essere garantita la realizzazione di un posto auto privato per ogni nuova unità a destinazione residenziale, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita dall'art.67 della L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii. Per tali posti auto dovranno essere utilizzati, prioritariamente, i piani terreno dell'edificio oggetto di trasformazione, ove ciò non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso da mantenersi; in alternativa, potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, *individuabili su tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI e TP di PUC, delle zone ANI.CE e ANI.MA di PTCP, delle aree SIC ivi compresa una fascia di rispetto di mt.10 dal suo perimetro.* E' assentita la monetizzazione dello standard a parcheggio privato, limitatamente alla quota di superficie eccedente i mq. 12,50 (ml. 5,00x ml. 2,50) per ogni nuova unità a destinazione residenziale.
4. L'individuazione e l'asservimento dei posti auto pertinenziali di cui al comma che precede, dovrà avvenire di norma prima del rilascio del titolo abilitativo o della sua efficacia. In alternativa tale asservimento potrà essere perfezionato prima dell'effettivo inizio dei lavori, previa stipula da parte del soggetto titolare del titolo edilizio, di una fidejussione di importo pari al valore di mercato dei posti auto da reperire, secondo le tariffe determinate dal comune con apposita deliberazione. L'obbligo di reperimento dovrà essere indicato nella convenzione associata al titolo edilizio e costituirà elemento vincolante ai fini della conformità edilizia dell'intervento.

piano urbanistico comunale



relazione



COMUNE DI LAIGUEGLIA
N.0008303 - 27.03.2017
CAT. VI CLASSE 1 ARRIVO



il sindaco
Franco Magilone

incaricato per l'aggiornamento
Antonella Marino architetto

incaricati
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto
Giovanni Battista Piacentini geologo

consulenti
Carlo Bandelli agronomo

collaboratori
Lorenzo Zaccarini
Regina Toso geologa
Romina Scappatucci architetto



marzo 2017

aggiornamento N.3 al PUC
ai sensi dell'Art 43 L.R. 36/97 e s.m.l.

controdeduzioni alle
osservazioni sul testo
adottato con DCC n.30 del
26/08/2016

RELAZIONE ESPLICATIVA

Le osservazioni pervenute attengono la modifica della disciplina delle norme generali Art. 14 e 16bis e disciplina degli alberghi allegato B Art.12.

Il Comune ha incaricato l'Avvocato Massa dello studio legale Gerbi-Massa al fine di fornire supporto giuridico alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute nell'ambito della procedura per l'approvazione dell'aggiornamento al PUC ai sensi dell'Art.43 della L.R.36/97 e s.m.

Per quanto riguarda l'Art.16bis, il parere rilasciato dall'Avv. Massa:

- chiarisce la legittimità della disposizione adottata rispetto alla normativa regionale e alla precedente pronuncia del giudice amministrativo sul piano degli alberghi;
- considera applicabile, in parziale accoglimento di una osservazione, poter "monetizzare" l'assolvimento dell'obbligo introdotto (modifiche ipotizzate dalla C.A. e rappresentate al consulente legale in sede di espressione del parere), in quanto espressione di un principio generale volto a fornire un'alternativa a particolari oneri imposti in caso di determinati interventi.

A tal fine è stato introdotto un comma dove si inserisce l'alternativa alla introduzione di un vincolo a cedere alloggi a prezzo convenzionato nella misura del 25% S.A., con la possibilità di versare al comune, a titolo di indennizzo per la cessione del vincolo di vendita a prezzi convenzionati, di una somma da calcolarsi in base alla tariffa corrispondente al prezzo di cessione dell'edilizia convenzionata nella misura del 19% della S.A. oggetto di intervento.

L'indennizzo è stato parametrato stimando la differenza di valore tra il prezzo di mercato medio per la funzione residenziale (fornito dal comune attraverso riferimenti del settore immobiliare) e il valore applicabile per l'edilizia convenzionata determinato dal comune con apposita deliberazione.

Per quanto riguarda l'Art.14 nel parere legale viene chiarito che la norma non è contraddittoria laddove prevede raggi di pertinenza per i parcheggi realizzati ex Art.9 L.122/89 ed una diversa disciplina per quelli realizzati ex Art. 2 L.122/89. In merito viene semplicemente meglio chiarita l'applicazione dell'art. 14 relativa ai parcheggi, tramite alcuni locali correttivi.

Per quanto riguarda l'Art.12 della "Disciplina degli Alberghi"- allegato B – in parziale accoglimento di una osservazione, viene introdotta la possibilità, indicata come possibile nel parere legale con nota in data 7 febbraio 2017, di individuazione e asservimento dei posti auto pertinenziali, di norma prima del rilascio del titolo abilitativo o della sua efficacia, prima dell'effettivo inizio dei lavori, (e non prima della loro conclusione) previa stipula da parte del soggetto titolare del titolo edilizio, di una fidejussione di importo pari al valore di mercato dei posti auto da reperire, secondo le tariffe determinate dal comune con apposita deliberazione. L'obbligo di reperimento dovrà essere indicato nella convenzione associata al titolo edilizio e costituirà elemento vincolante ai fini della conformità edilizia dell'intervento.

Le disposizioni normative sono state modificate in tal senso come da risultanze degli incontri

effettuati con la C.A. e alla luce degli approfondimenti di cui al parere legale, tesi a verificarne la sostenibilità giuridica, la competenza e la coerenza con le discipline di settore sovraordinate e correlate.

Albissola Marina, 27/03/2017

Antonella Marino



Delibera di C.C. n. 22 del 05.04.2017

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to Rag. Roberto Sasso del Verme

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Anna NERELLI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Ai sensi art. 124, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

N. _____ Reg. pubbl.

Il presente verbale è in corso di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal giorno 19.04.2017 al giorno 03.05.2017.

Addì, 19.04.2017

IL MESSO COMUNALE

F.to Antonino PARISI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Ai sensi art.134. comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del comune, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, in data

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Anna NERELLI

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo in carta libera.

Addì, 19/04/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Anna NERELLI