REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SETTORE URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

Genova, 16/07/2015

Prot. n. PG/2015/123867

Pratica n. 3727 fasc. 188/2014

Oggetto: Comune di Loano (SV)
Procedura ai sensi dell'art.59 della LR 36/1997 e s.m. e i. per approvazione di Piano Particolareggiato in variante al PRG di iniziativa privata per la riqualificazione ambientale di terreni e manufatti in località Mazzocchi e Trexende

Proponente: Società Matrix Srl

Al
Comune di Loano

E p.c.

Settore
Programmi Urbani Complessi
Sede

Società Matrix Srl
Via dei Gazzi 1
17025 Loano (SV)

Si prende atto della nota n.21642 del 7.7.2015 tramite cui il Comune di Loano ha trasmesso la documentazione modificata ed aggiornata alla luce delle indicazioni impartite con nota del Settore Urbanistica e Procedimenti Concertativi PG/2015/36508 del 8.5.2015 e del Settore Programmi Urbani Complessi con nota IN/2015/10755 del 5.6.2015 trasmessa con nota PG/2015/109831 del 16.6.2015.

In particolare, anche alla luce di quanto valutato in sede di Commissione di Lavoro CT36 del 15.7.2015, si precisa quanto segue.

In merito alle indicazioni fornite circa le modifiche progettuali delle altezze dei fabbricati al fine di garantirne un miglior inserimento e maggior coerenza rispetto all'edificato esistente di matrice storica limitrofo ai lotti di intervento, si dà atto che le stesse sono state recepite nelle tavole grafiche progettuali sostitutive (versione giugno 2015), rilevando solamente che non è stata prodotta la tavola sostitutiva C7h – pianta coperture contenente la nuova soluzione progettuale.

In merito al testo aggiornato della bozza di convenzione si comunica che risulta essere stato adeguato solo in parte rispetto alle indicazioni fornite dal Settore Programmi Urbani Complessi con nota n. IN/2013/24092 del 6.12.2013.

Occorre pertanto che il soggetto attuatore, d'intesa con codesto Comune, provveda alla modifica del testo della Convenzione attuativa dello S.U.A. da allegare all'Atto Unilaterale d'Obbligo alla sua sottoscrizione nei termini di seguito indicati:

- art. 2, punto 2: la monetizzazione della quota ERP dovuta alla Regione Liguria, in quanto il Comune di Loano non è dotato della disciplina per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 26 della L.R. 38/2007 e s.m., non può essere considerata quale opera di urbanizzazione secondaria trattandosi, infatti, di prestazione urbanistica non assolta nei termini stabiliti dall'art. 26bis, comma 2 e 3, della stessa L.R. 38/2007 e s.m.;
- tra le opere indicate al punto 1 dell'art. 2, lett A e B, alcune, ancorchè dichiarate di interesse esclusivo dell'operatore, sono riconducibili alla categoria delle urbanizzazioni secondarie ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/1995 e s.m.: Aa), Ac),Ad);
- non tutte le opere indicate alla lettera Ag) (impianto di video sorveglianza) in quanto di esclusiva pertinenza del nuovo insediamento, non possono essere ricondotte alla nozione di opera di urbanizzazione primaria, ancorchè di esclusivo interesse dell'operatore e, come tale da espungere dal computo dei relativi costi;
- sono invece qualificabili tra le opere di urbanizzazione secondaria, ancorchè, non computabili nell'ammontare dei costi sostenuti dall'operatore per l'urbanizzazione relativa al nuovo insediamento residenziale, gli immobili e le aree di cui all'art. 6 della Convenzione, sui quali il Comune è tenuto ad apporre il vincolo di destinazione d'uso per pubblici servizi trattandosi, infatti, delle prestazioni patrimoniali che giustificano la sussistenza dell'interesse pubblico che il Comune ha determinato per poter procedere all'approvazione della variante al vigente PRG soggetto alle limitazioni di cui all'art. 5 della L.R. 30/1992. La disposizione convenzionale deve essere integrata con l'obbligo di trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari il vincolo di destinazione d'uso pubblico per servizi di interesse comune a favore del Comune di Loano che ne diventa proprietario;
- L'art. 7 della Convenzione deve essere modificato nella parte relativa alla indicazione degli importi che compongono il contributo di costruzione relativo alla quota delle opere di urbanizzazione, con il rinvio ai limiti di cui al successivo art. 8, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2, della L.R. 25/1995 e s.m..
- L'art. 8 della Convenzione deve essere modificato come di seguito indicato:

  a) Il costo delle opere di urbanizzazione relativo alle opere di interesse esclusivo dell'operatore, da modificarsi con riferimento alle modifiche sopra indicate relative alla effettiva riconducibilità alle opere di urbanizzazione primaria (esclusione della voce Ag), è scomputabile sino alla concorrenza del 65% dell'importo indicato all'art. 7 relativo alla quota del contributo di costruzione per opere di urbanizzazione, e quindi sino al 65% di 289.296,56 € per cui la quota residua del 35% non scomputabile deve essere versata al Comune (101.253,79 €) in aggiunta alla quota relativa al costo di costruzione;

  b) La quota dovuta per ERP ai sensi dell'art. 26bis, comma 1, della L.R. 38/2007 e s.m. il cui importo deve essere determinato in applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 dello stesso articolo sulla base delle indicazioni impartite con Circolare regionale PG/2014/34237 del 18/02014, ed oggetto della monetizzazione a favore della Regione Liguria, in quanto non ricorre la condizione stabilita allo stesso art. 26bis, comma 6, lett. a), della ridetta L.R. 38/2007 e s.m. e la prestazione urbanistica

(realizzazione/cessione di alloggi per ERP) non è assolta, non è scomputabile dalla quota residua del contributo di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione dovuto al Comune.

- L'art. 9, lett. b) – Recepimento previsioni L.R. 38/2007 e s.m. , deve essere modificato:

1) La determinazione dell'importo oggetto della monetizzazione della quota ERP dovuta e non assolta, deve essere effettuata in applicazione delle sopra richiamate indicazioni applicative dell'art. 26bis, comma 8, della L.R. 38/2007 e relativa Circolare applicativa 2014;
2) Il secondo comma deve essere eliminato, in quanto la prestazione per opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale non è concretamente assolta, tanto più che l'importo dovuto dal soggetto attuatore ed oggetto della monetizzazione, non è neppure destinabile al Comune per la realizzazione di alloggi ERP e delle relative opere di urbanizzazione o per interventi di emergenza abitativa;
3) Al comma secondo, sostitutivo di quello proposto, deve essere espressamente indicato che l'importo oggetto della monetizzazione della quota ERP non assolta è versato direttamente dal soggetta attuatore alla Regione Liguria, ai sensi dell'art. 26bis, comma 6, lett. b), della L.R. 38/2007 e s.m., con obbligo per il Comune di accertare l'avvenuto accreditamento a favore della Regione Liguria dell'importo indicato prima del rilascio del certificato di agibilità degli alloggi.

La documentazione sopra richiamata, modificata secondo quanto dianzi indicato, deve essere deliberata dal Consiglio comunale trattandosi di modifiche a carattere sostanziale del progetto di SUA oggetto del preventivo assenso all'approvazione da parte dello stesso Consiglio comunale, senza peraltro necessità di provvedere alla pubblicazione degli stessi atti modificati in applicazione di quanto stabilito all'art. 59, comma 2 quinquies, della L.R. 36/1997 e s.m..

La presente nota è inviata per debita conoscenza al Settore Programmi Urbani complessi di questa Amministrazione regionale per informativa circa l'esistenza di uno S.U.A.del Comune di Loano dal quale deriveranno somme in entrata di competenza della Regione Liguria in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 26bis, comma 6, lett. b), della L.R. 38/2007 e s.m..

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
(Arch. Antonio Gorgoni)