



Comune di Limone Piemonte

PROVINCIA DI CN

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.82

OGGETTO:

MODIFICA ED INTEGRAZIONE ALLA PRECEDENTE D.C. N. 128 DEL 15/09/2023 RELATIVA AD "ATTIVITA' RICETTIVA ESISTENTE E OPERANTE, ZONA 6/TR1/A.1 DEL PRGC VIGENTE, LOCALITA' PANICE SOTTANA - TETTO COREA, 10. DEFINIZIONE COMPENSATIVA DELL'USO PUBBLICO DELLE AREE A STANDARD DI CUI ALLA L.R. 56/1977 E SS.MM.II. E DELLA RELATIVA MONETIZZAZIONE.APPROVAZIONE DETERMINAZIONI.

L'anno duemilaventiquattro addì sette del mese di giugno alle ore dodici e minuti quarantacinque, nella solita sala delle riunioni, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. RIBERI Massimo - Sindaco	Presente
2. VIALE Rebecca - Vice Sindaco	Assente
3. PETTAVINO Guido - Assessore	Presente
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Sig. Fenoglio D.ssa Laura il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. RIBERI Massimo assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Limone Piemonte è dotato di PRGC vigente approvato con D.G.R. n. 28-153116 del 12/04/2005 e successive varianti approvate ed esecutive a tutti gli effetti di legge;

PREMESSO che il Comune di Limone Piemonte ha adottato il Progetto Preliminare della Variante Parziale al PRGC n. 40 con DCC n. 25 del 14 giugno 2023, entrato in salvaguardia ai sensi dell'art. 58, c. 2, della LR 56/1977 e ss.mm.ii.;

PREMESSO che la Soc. Albergo Ristorante EDELWEISS S.a.s. di Marro Roberta e C. e le signore DALMASSO Arianna, MARRO Anna e MARRO Roberta, risultano proprietarie degli immobili oggetto degli interventi previsti nel P.d.C. rilasciato ai sensi di legge;

RILEVATO che il progetto prevede l'ampliamento del complesso turistico-ricettivo definito ai sensi degli artt. 8 e 17 delle Norme di attuazione del PRGC come alberghiero di tipo D1 — Albergo classico, classificato ai sensi LR 14/95 art. 6 comma 1 punto e) come "Hotel Centro benessere", dotato di impianti ed attrezzature adeguate al fine di fornire agli ospiti servizi specializzati per il relax, il benessere e la rigenerazione fisica, con strutture e servizi della classe di appartenenza;

DATO ATTO che i lavori risultano regolarmente iniziati in data 02.12.2014-Comunicazione di inizio lavori - prot. 7726/2014 del 02.12.2014;

RILEVATO che durante la fase esecutiva sono emerse difficoltà tipologiche costruttive oltre a mutate esigenze imprenditoriali che hanno comportato la presentazione di Varianti in corso d'opera al P.d.C autorizzato — Pratica n. 56/2017 — P.d.C n. 21/2017 del 06.06.2017 e pratica n. 38/2019;

DATO ATTO che in tali Varianti in corso d'opera sono previste modifiche sostanziali con riduzioni volumetriche rispetto a quanto precedentemente previsto, con conseguente riduzione di oneri ed obblighi nei confronti del Comune di Limone Piemonte;

ASSUNTO che tali Varianti in corso d'opera hanno ottenuto Autorizzazione paesaggistica n. 35/2017 in data 06.06.2017, n. 43/2019 del 19.07.2019 e n. 12/2022 del 26.04.2022;

RICHIAMATA la precedente delibera di Giunta Comunale n. 128 del 15/09/2023;

VISTA le integrazioni pervenute in data 30/05/2024 prot. n. 4958/2024, con la quale vengono aggiornate le superfici dell'uso pubblico delle aree a standard in base alle modifiche volumetriche apportate al progetto;

DATO ATTO che dovranno essere corrisposti i contributi di costruzione di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e che il Costo di Costruzione, per consolidata giurisprudenza, non può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione;

RILEVATO che in merito al titolo abilitativo, dovranno soddisfarsi gli standard previsti per legge in cessione o da assoggettare all'uso pubblico;

DATO ATTO che l'attività in oggetto attiene ai canoni e allo standard di sviluppo delle attività ricettive essenziali per il mantenimento di un servizio utile alla collettività, oltreché al mantenimento in essere di una funzione che sul territorio si sta spesso riducendo o scomparendo;

PRESO ATTO della determinazione e volontà degli stessi operatori dell'attività alberghiera e di ristorazione di preservare la stessa con gli attuali e futuri potenziamenti, pertanto, a tal fine, occorre avviare una procedura volta al sostegno, sviluppo e mantenimento del complesso alberghiero sul territorio comunale evitandone, ove possibile, la chiusura sua e l'abbandono;

CONSTATATO tale suddetta volontà si considerano come sostegno lo scomputo dei contributi di costruzione - quali gli oneri di urbanizzazione primari e secondari - e della relativa monetizzazione, ancora da corrispondere, detraendoli dal valore delle aree a standard destinate a parcheggio e a verde pubblico da assoggettare all'uso pubblico;

DATO ATTO che la previsione per il soddisfacimento degli standard di legge sommano ad un totale di mq. 586,48 a verde e di mq. 418,00 a parcheggio. Precisamente: Foglio n. 35 mappale 224, di mq. 533, Foglio 35 mappale 281 (parte), per una superficie di mq. 53,48 per un totale di 586,48 mq. che soddisfa il verde; Foglio 35 mappale 291 (parte), per una superficie di mq. 418,00 che soddisfa il fabbisogno di parcheggio.

PRESO ATTO quindi che si sono formati gli elementi per i quali occorre avviare le previsioni convenzionali e l'acquisizione all'uso pubblico delle aree a parcheggio e a verde, cui seguirà debito atto notarile di convenzionamento, e che, comunque, gli stessi usi soggiacciono incondizionatamente all'espressione della volontà dell'Amministrazione comunale;

DATO ATTO che, sulla base di attente valutazioni sulle infrastrutture (aree, opere di urbanizzazioni e reti tecnologiche) in corso di realizzazione, in previsione o realizzate, ovvero definite in sede convenzionale l'Amministrazione comunale, con l'obiettivo di ottenere un'efficiente razionalizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazioni previste dal piano urbanistico, includerà al patrimonio pubblico le sole individuate dallo stesso, ovvero ritenute coerenti e funzionali;

DATO ATTO che, l'Amministrazione comunale, considera sulla stessa base delle aree e opere di urbanizzazioni, e quindi non acquisibili, le infrastrutture relative alle reti tecnologiche, alle fognature, alle reti idriche, comprese le reti telematiche, alle reti di energia elettrica e del gas e alle reti tecnologiche di comunicazione e gli impianti che sono ad esclusivo uso degli insediamenti fino all'intercettazione con i tratti e gli innesti sulle reti pubbliche;

DATO ATTO che i suddetti standard a servizi dell'attività alberghiera si ritengono, in relazione alle loro peculiari caratteristiche, non strategici e non necessari a svolgere quella funzione pubblica necessaria all'Amministrazione comunale;

RITENUTO pertanto che, non essendo gli standard e le aree individuate in cessione specificatamente individuati nello strumento urbanistico generale, ma solo recuperabili al fine di soddisfarli all'interno del PdC, l'Amministrazione ritiene di non procedere con l'acquisizione al patrimonio pubblico;

CONSIDERATO pertanto che, data appunto la loro valenza, per le stesse dovrà essere previsto l'assoggettamento al solo "uso pubblico perenne";

DATO ATTO che, analogamente a simili condizioni precedenti determinate dall'Amministrazione comunale, si è proceduto a regolamentare l'uso pubblico delle aree a

standard realizzate o da realizzare cui seguirà provvedimento amministrativo con allegato lo schema di atto pubblico di asservimento e manutenzione perpetuo in carico alla proprietà o dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo di proprietà o uso;

DATO ATTO che l'assoggettamento all'uso pubblico e la manutenzione perpetua, compresa la responsabilità civile e penale per qualsiasi danno arrecato a terzi saranno a totale carico esclusivo della proprietà e dei suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo di proprietà o uso, così come meglio precisato nell'atto pubblico di asservimento all'uso pubblico perenne;

RILEVATO che, come in situazioni analoghe, le aree a standard essendo assoggettate all'uso e manutenzione perenne, si ritiene di procedere alla compensazione scomputando il valore economico delle opere di urbanizzazione dal contributo concessorio ad esclusione del costo di costruzione non scomputabile come da consolidata giurisprudenza;

RITENUTO di compensare il costo dell'assoggettamento e la manutenzione perenne delle opere di urbanizzazioni di cui allo standard di legge, con il contributo di costruzione previsto per legge, ad esclusione del costo di costruzione;

DATO ATTO la stima che, per le aree assoggettate all'uso pubblico, è stato definito il parametro riferito al costo medio di realizzazione a mq. delle strade, (150,00 €/mq) compreso il costo medio dell'asfalto posato a caldo in ambiente montano di circa 20 €/mq., ridotti del 20% in quanto trattasi di diretta utilizzazione dell'attività alberghiera, per totale di 136,00 €/mq. per 418,00 mq., ne deriva un totale di € 56.848,00;

DATO ATTO la stima che, per la realizzazione di aree a verde di uso pubblico perenne, di interesse prevalente in quanto l'area si attesta alla partenza della pista di fondo, l'importo risulta di essere di 60 €/mq. sommato alla manutenzione di €/mq. 4,00, per 586,48 mq., ne deriva un totale di € 37.534,72;

DATO ATTO pertanto, che l'importo da compensare assomma a € 94.382,72 ne deriva che i contributi di costruzione potranno essere compensati fino alla concorrenza della suddetta somma sia per i precedenti che per i successivi;

ATTESA E RICHIAMATA la L.241/1990 e ss.mm.ii., in accoglimento della proposta, l'Amministrazione, senza pregiudizio dei diritti di terzi e nel perseguimento del pubblico interesse, può predisporre accordi con gli interessati al fine del provvedimento finale;

VISTO l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta espressi, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, dai Responsabili del Servizio Tecnico e Contabile;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico del Comune;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1- Di dare atto che le premesse fanno parte integrante, sostanziale e cogente della presente delibera.
- 2- Di stabilire e autorizzare l'ufficio preposto alla compensazione scomputando i contributi di costruzione - quali gli oneri di urbanizzazione primari e secondari - e della relativa monetizzazione, ancora da corrispondere, detraendoli dal valore delle aree a standard destinate a parcheggio e a verde pubblico da assoggettare all'uso pubblico;
- 3- Di stabilire l'importo da compensare a scomputo che assomma a € 94.382,72, in premessa stimato (parcheggio € 56.848,00 più area a verde di € 37.534,72), ne deriva che i contributi di costruzione e la relativa monetizzazione potranno essere compensati fino alla concorrenza della suddetta somma sia per i precedenti che per i successivi importi.
- 4- Di ritenere che, quanto rilevato sulle predette aree e opere, riportate in premessa, queste risultano funzionali esclusivamente alla zona 6/TR1/A, ritenendo le stesse – parcheggio e area a verde - in relazione alle loro caratteristiche, non necessarie, non strategiche e non strutturali all'Amministrazione comunale e pertanto di stabilire di non procedere con il loro trasferimento, cessione o acquisizione, bensì di regolamentarne unicamente l'uso pubblico, cui seguirà, successivamente alla chiusura dei lavori delle opere, atto di convenzionamento, i cui relativi costi di manutenzione, sgombero neve ripristino, e quant'altro di gestione delle stesse, sono a totale carico dei proponenti o degli attuali proprietari ed i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo.
- 5- Di stabilire che, analogamente, non saranno acquisite, le infrastrutture relative alle reti tecnologiche, alle fognature, alle reti idriche, comprese le reti telematiche, alle reti di energia elettrica e del gas e alle reti tecnologiche di comunicazione e gli impianti che sono ad esclusivo uso degli insediamenti fino all'intercettazione con i tratti e gli innesti inclusi sulle reti pubbliche.
- 6- Di stabilire che l'Amministrazione comunale è, e sarà sempre nel tempo manlevata da eventuali danni di qualsiasi natura che saranno a totale carico dei proponenti e proprietari e loro aventi titolo, e da qualsiasi causa civile ancorché risarcitoria sia in fase di esecuzione dei lavori che successivamente agli stessi.
- 7- Di stabilire che è a carico dei proponenti la predisposizione della convenzione, registrata a favore del Comune, a cure e spese dei proponenti, proprietari e/o i loro aventi titolo, fatte salve le modifiche e integrazioni alla stessa da parte dell'ufficio tecnico del Comune.
- 8- Di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico di eseguire tutti quegli adempimenti necessari all'attuazione delle presenti disposizioni e di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine di procedere con la stipula della integrazione e modifica convenzionale allegata al presente provvedimento amministrativo.

- 9- Di dare mandato al Responsabile del Servizio Tecnico di sottoscrivere l'atto pubblico notarile di asservimento e manutenzione perenne delle aree a parcheggio e verde.
- 10- Di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, di estensione, modifica e integrazione alla precedente convenzione, parte integrante con tutte le sue prescrizioni ed impegni della presente delibera, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante, in accordo tra le parti, potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione e chiarimento degli atti.
- 11- Di dare mandato al Responsabile del Servizio di procedere con lo svincolo della polizza fideiussoria a copertura delle opere a semplice richiesta da parte dei proponenti o suoi aventi causa.
- 12- Di dare atto che il Responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Arch. Tosello Nadir Responsabile del Servizio Tecnico – Attività commerciali del Comune di Limone Piemonte;
- 13- Di dichiarare la presente, con le stesse modalità ed esito di votazione, immediatamente eseguibile, ex art.134, comma IV, D.lgs n.267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto
Il Presidente
F.to : RIBERI Massimo

Il Segretario Comunale
F.to : Fenoglio D.ssa Laura

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 i pareri di cui al seguente prospetto:

Parere	Esito	Data	Il Responsabile	Firma
Parere Servizio Tecnico Urbanistica	Favorevole	07/06/2024	Tosello Nadir Danil	Firmato

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 22/07/2024, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Limone Piemonte, lì 22/07/2024

Il Segretario Comunale
F.to:Fenoglio D.ssa Laura

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

lì, 22/07/2024

Il Segretario Comunale
Fenoglio D.ssa Laura

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 07-giu-2024.

- ☐ alla scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione ex art. 134, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
- ☐ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ex art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Limone Piemonte, lì _____

Il Segretario Comunale
F.to: Fenoglio D.ssa Laura