



COMUNE DI COGOLETO

Paese Natale di Cristoforo Colombo

Città Metropolitana di Genova

C.A.P. 16016 - Via Rati, 66 - C.F.:80007570106 - P.I. 00845470103 - Tel. 010/91701 - Fax 010/9170225

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 34 del 19-12-2024

OGGETTO: P.P.I.P. COMPENSORIO DEL GOLF DI LERCA ACCOGLIMENTO ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 DEL D.LGS. 380/2001 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO CIVICO "BALURDA" E CONCESSIONE ULTERIORE PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE COME DA OBBLIGHI CONVENZIONALI SOTTOSCRITTI.

ORIGINALE

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

L'anno duemilaventiquattro addì ----- diciannove-----del mese di --- dicembre--- alle ore --- 21:00 --- nella Residenza Comunale, per la trattazione degli argomenti di cui all'Ordine del Giorno, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano: Assente/Presente

Bruzzone Paolo	P	Giusto Federico	P
DAMONTE STEFANO	P	Roncallo Erica	P
Bruzzone Marina	P	Masi Antonio	A
Corradi Alberto	A	Rotundo Stefania	P
Pisani Giorgia	P	Antolini Calcagno Ermete	P
Calcagno Matteo	A	Gotro Luca	A
Cola Simona	P		

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale
Cerisola Isabella.

Il Sindaco Bruzzone Paolo
assume la presidenza e, riconosciuta
legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.



COMUNE DI COGOLETO

Paese Natale di Cristoforo Colombo

Città Metropolitana di Genova

C.A.P. 16016 - Via Rati, 66 - C.F.:80007570106 - P.I. 00845470103 - Tel. 010/91701 - Fax 010/9170225

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

P.P.I.P. COMPRESORIO DEL GOLF DI LERCA ACCOGLIMENTO ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 DEL D.LGS. 380/2001 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO CIVICO "BALURDA" E CONCESSIONE ULTERIORE PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE COME DA OBBLIGHI CONVENZIONALI SOTTOSCRITTI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio comunale n. 26 del 07/12/2023 ad oggetto: P.P.I.P. Comprensorio del Golf di Lerca modifica parziale agli obblighi convenzionali per la realizzazione del nuovo centro civico e la cessione dell'ambito GVB risanamento bosco con contestuale accoglimento ulteriore proroga del termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione di interesse generale disposto dall'articolo 2 delle norme tecniche attuative del Piano Particolareggiato di iniziativa privata;

VISTA la convenzione sottoscritta fra il Comune di Cogoleto e il legale rappresentante della BPER REOCO in data 20/03/2024 registrata a Genova il 25/03/2024 ove vengono definiti gli obblighi convenzionali in capo alla Soc. BPER REOCO e St. Anna Golf srl;

CONSIDERATO che per la realizzazione del nuovo centro civico denominato "Balurda" disposto nella citata DCC 16/2023 è stata elaborata una progettazione ove si richiede l'espressione del Consiglio Comunale per l'accoglimento e per il rilascio di un permesso di costruire in deroga alla vigente strumentazione urbanistica ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 380/2001 e.m.i. (Testo Unico in materia edilizia) in quanto, il suddetto immobile, risulta ubicato in ambito di centro storico della frazione Lerca ove non è contemplata la demo-ricostruzione urbanistico edilizia di immobili esistenti;

VISTA l'istanza di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e.m.i. presentata al protocollo comunale in data 11/11/2024 prot. n. 23053 (P.E. 2024/264) intestata a Sig. Martignetti Daniele in rappresentanza, in qualità di consigliere delegato, della Soc. BPER REAL ESTATE S.P.A. con sede in Modena, via San Carlo 20, e a firma del tecnico incaricato geom. Perrone Luciano;

RILEVATO che la vetustà dell'edificio denominato "Balurda", ad oggi in stato di abbandono, unitamente alle esigenze di ricavare una sede idonea con ambienti confortevoli e rispondenti alle attuali normative igienico-edilizie comporta un intervento di demolizione e ricostruzione dell'attuale edificio; tale intervento demo-ricostruttivo offre l'opportunità al Comune di migliorare il tratto di viabilità comunale allargando la sede stradale in oggi alquanto ristretta in quanto l'edificio "Balurda" aggetta con la muratura perimetrale sui margini della strada; l'occasione della demolizione dell'attuale edificio consegue la possibilità di traslare l'attuale sedime dell'edificio oggetto di demo-ricostruzione all'interno del lotto garantendo al contempo una maggiorata sezione stradale comunale con evidente miglioramento sulla sicurezza stradale;

DATO ATTO che l'ubicazione del nuovo centro civico è situata in Centro storico di Lerca; la disciplina edilizio urbanistica consente di invocare, sentita preventivamente la Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale competente per l'argomento trattato la quale si è espressa concordemente a quanto prospettato dall'ufficio tecnico comunale, l'art. 14 rubricato: "*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*" del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni laddove il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente "*per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;*" nello specifico l'art. 14, comma 1-bis, del DPR 380/2001 e s.m.i. definisce che la procedura di rilascio di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo di suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, con analogia al caso in argomento;

DATO ATTO che il Comune di Cogoleto nell'ottica di perseguire i propri indirizzi di pianificazione territoriale meglio indicati nel documento unico di programmazione strategica dell'Ente, fissa l'obiettivo di realizzare il nuovo centro civico in Lerca ubicandolo nell'edificio esistente acquisito in proprietà dalla Curia, denominato "Balurda", sito in via al Castello civ. 5-7 identificato al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 94 sub. 3-4;

CONSIDERATA l'istruttoria tecnica operata dall'ufficio urbanistica sulla progettazione presentata, visto l'avvio del procedimento in data 09/12/2024, prot. 25225 e ritenuta la proposta progettuale conforme alle aspettative e rispondente alla volontà dell'Ente di trarre un significativo obiettivo strategico per il territorio;

CONSIDERATO:

- che il PUC adottato conferma le disposizioni del Piano particolareggiato approvato e anche Regione Liguria, nel parere sul PUC espresso con D.G.R. n. 447 del 31/05/2019, ne conferma le disposizioni e che, comunque, dal 18/06/2021, mantengono vigore "medio tempore" le norme urbanistiche disciplinate dal P.R.G. vigente e dai relativi Piani particolareggiati attuativi, essendo già decorsi i tre anni di operatività delle misure di salvaguardia di cui all'art. 42 della LR 36/97 e s.m.i.;
- che la realizzazione delle opere di urbanizzazione di interesse generale nei tempi previsti dal P.P.I.P. non risulta ultimata, così come le opere di interesse privato, le quali anch'esse sono state riprese ma non ancora ultimate;
- che la mancata concessione di ulteriore proroga originerebbe una serie di

contenziosi e scenari di complessa valutazione, da cui emerge l'evidente interesse pubblico sotteso al rispetto degli impegni sino ad oggi sottoscritti di completamento delle opere da parte del Soggetto privato attuatore;

RICHIAMATA pertanto la D.C.C. n. 26 del 07/12/2023 con la quale il Comune di Cogoleto ha concesso la proroga per l'ultimazione, fino al 31/12/2024, delle seguenti opere di urbanizzazione di interesse generale disposto dall'art. 2 delle N.T.A. vigenti del P.P.I.P. del Comprensorio del Golf di Lerca:

- Realizzazione Centro Civico della Frazione di Lerca;
- Realizzazione risanamento con complessiva pulizia zona boscata G.V.B.;
- Completamento aree a parcheggio pubblico P.2 e P.5;

RITENUTO che tale termine di prossima scadenza, così come le garanzie prestate con polizza fideiussoria a copertura dell'intera durata dei lavori, debbano essere prorogate per completare la realizzazione dell'intervento urbanistico edilizio di demo-ricostruzione per l'esecuzione del nuovo edificio ospitante il nuovo centro civico in frazione Lerca a decorrere dal 01/01/2025 con nuova scadenza fissata al 31/12/2027;

RITENUTO che, per le considerazioni soprariportate, trova altresì applicazione l'art. 13, comma 4bis della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modifiche e integrazioni, ove: *“Le modifiche alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi che conseguano a sopravvenute ed urgenti esigenze di carattere finanziario od operativo sono approvate con deliberazione della Giunta comunale;”*; per la fattispecie in esame trattandosi di un procedimento amministrativo che riguarda il rilascio di un permesso di costruire in deroga come sopra meglio specificato, la competenza viene assorbita dal Consiglio comunale;

VISTA la LR n. 24/1987 e s.m.i.

VISTO il DPR 380/2001 e s.m.i.

VISTA la LR 36/1997 e s.m.i.;

PROPONE DI DELIBERARE

in considerazione delle motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono interamente richiamate e trascritte, di autorizzare:

- 1- l'accoglimento dell'istanza di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e s.m.i. per la realizzazione del nuovo centro civico ubicato nell'edificio denominato *“Balurda”* in Lerca, sito in via al Castello civ.5-7 identificato al N.C.E.U. al foglio n. 12 particella n. 94 sub. 3-4 presentato dal Sig. Martignetti Daniele in rappresentanza, in qualità di consigliere delegato, della Soc. BPER REAL ESTATE S.P.A. con sede in Modena, via San Carlo 20, e a firma del tecnico incaricato geom. Perrone Luciano;
- 2- la cessione delle altre urbanizzazioni comportanti: la realizzazione di una complessiva pulizia della zona boscata G.V.B. del P.P.I.P. e il completamento delle aree a parcheggio pubblico P2 e P5 seguendo le indicazioni e le prescrizioni impartite dal Comune secondo le attuali necessità e la futura gestione derivante dalla cessione al patrimonio pubblico dei suddetti beni;

- 3- il recepimento delle statuizioni previste negli atti di convenzione urbanistica originaria del 14 maggio 2014 n. 4945 di rep. e n. 3915 di racc. modificata in data 20/03/2024 registrata a Genova il 25/03/2024 ove vengono definiti gli obblighi convenzionali in capo alla Soc. BPER REOCO e St. Anna Golf srl con rogito Notaio Filippo D'Amore;
- 4- di invocare, sentita preventivamente la Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale competente per l'argomento trattato la quale si è espressa concordemente a quanto prospettato dal Comune, l'applicazione dell'art. 14, comma 1 e 1bis, rubricato "*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*" del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni laddove il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente *per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale*;
- 5- di invocare altresì l'art. 13, comma 4bis della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e successive modifiche e integrazioni, ove: "*Le modifiche alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi che conseguano a sopravvenute ed urgenti esigenze di carattere finanziario od operativo sono approvate con deliberazione della Giunta comunale*,"; per la fattispecie in esame trattandosi di un procedimento amministrativo che riguarderà il rilascio di un permesso di costruire in deroga come sopra meglio specificato, la competenza viene assorbita dal Consiglio comunale;
- 6- l'estensione della ulteriore proroga per il completamento delle opere urbanizzative previste quali obblighi convenzionali assunti dal Soggetto privato attuatore fino alla data del 31/12/2027 per la conclusione delle seguenti opere di urbanizzazione e previste dal P.P.I.P.:
 - Realizzazione Nuovo Centro Civico in via al Castello nella Frazione di Lerca;
 - Realizzazione complessiva pulizia della Zona boscata G.V.B.
 - Completamento aree a parcheggio pubblico P.2 e P.5
- 7- di incaricare gli uffici competenti per i conseguenti provvedimenti la presente deliberazione;
- 8- di dichiarare immediatamente esecutiva la presente deliberazione.

Allegati:

- 1) istanza di pdc in deroga;
- 2) elaborati: - tavole stato attuale/progetto
- 3) documentazione fotografica
- 4) fotoinserimento rendering

OGGETTO: P.P.I.P. COMPRESORIO DEL GOLF DI LERCA ACCOGLIMENTO ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 DEL D.LGS. 380/2001 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO CIVICO "BALURDA" E CONCESSIONE ULTERIORE PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE COME DA OBBLIGHI CONVENZIONALI SOTTOSCRITTI.

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000

Il Responsabile del servizio interessato
Riba Raffaello

Viene posta in discussione la proposta all'O.d.G. avente ad oggetto:

P.P.I.P. COMPENSORIO DEL GOLF DI LERCA ACCOGLIMENTO ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 DEL D.LGS. 380/2001 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO CIVICO "BALURDA" E CONCESSIONE ULTERIORE PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE COME DA OBBLIGHI CONVENZIONALI SOTTOSCRITTI.

uditi gli interventi dei consiglieri;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esaminata la proposta allegata, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

acquisiti i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000;

presenti e votanti 9

assenti 4

come riportato sul frontespizio del presente atto;

con esito votazione come sotto riportato:

Favorevoli: 9

Contrari: 0

Astenuti: 0

Bruzzone Paolo	Favorevole	Giusto Federico	Favorevole
DAMONTE STEFANO	Favorevole	Roncallo Erica	Favorevole
Bruzzone Marina	Favorevole	Masi Antonio	
Corradi Alberto		Rotundo Stefania	Favorevole
Pisani Giorgia	Favorevole	Antolini Calcagno Ermete	Favorevole
Calcagno Matteo		Gotro Luca	
Cola Simona	Favorevole		

DELIBERA

1. di approvare l'allegata proposta avente ad oggetto:

P.P.I.P. COMPENSORIO DEL GOLF DI LERCA ACCOGLIMENTO ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 DEL D.LGS. 380/2001 E S.M.I. PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CENTRO CIVICO "BALURDA" E CONCESSIONE ULTERIORE PROROGA DEL TERMINE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE COME DA OBBLIGHI CONVENZIONALI SOTTOSCRITTI.

Indi stante l'urgenza, all'unanimità, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n° 267/2000.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso amministrativo al T.A.R. Regione Liguria entro 60 gg. dalla sua pubblicazione oppure al Presidente della Repubblica entro 120 gg.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Bruzzone Paolo

Il Segretario Comunale
Cerisola Isabella

Affissa all'Albo Pretorio in data odierna

il Messo Comunale

Cogoleto, _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, giusta attestazione del Messo comunale, è affissa all'albo Pretorio in data odierna per la pubblicazione a tutto il quindicesimo giorno successivo.

Cogoleto, _____

Il Segretario Comunale
Cerisola Isabella

IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267

Il Segretario Comunale
Cerisola Isabella
