



RELAZIONE DI STIMA



Oggetto : Parking – parcheggio privato scoperto di uso pubblico, facente parte del fabbricato denominato [REDACTED] posto nel Comune di Finale Ligure con accesso dalla via XXV aprile snc.

Redattori : Studio tecnico Ass. Opus dei geometri Fabio Pratesi e geom. Leonardo Fantechi rispettivamente iscritti al Collegio geometri di Firenze al n° 3684/12 e 3474/12 con studio in Sesto Fiorentino P.zza L. Ghiberti 28/A
tel. 055-4201645 +39 335 5845082 +39 3351312800 mail: opus@opus.fi.it



ESTREMI DELLA RELAZIONE DI STIMA



Data incarico _____ 13 marzo 2018
Data sopralluogo _____ 13 marzo 2018
Data reperimento ultime informazioni _____ 30 giugno 2023
Data valutazione _____ 25 giugno 2019
Data aggiornamento della valutazione _____ 05 luglio 2023



COMMITTENTE

Denominazione _____ Commissario Liquidatore della Soc. Coop. "CO.GE.S."
Sede Legale _____ Sesto Fiorentino (FI) via 2 giugno civ. 81
Indirizzo mail _____ enrico.baluardi@studiassociati.net



LOCALIZZAZIONE DEI BENI

Provincia _____ Savona
Comune _____ Finale Ligure
Via _____ XXV aprile snc.



DETTAGLIO E NATURA DEI BENI

Natura dei beni oggetto di valutazione _____ PARKING – parcheggio privato scoperto ad uso pubblico
Destinazione Economica _____ Affitto temporaneo di posti auto scoperti



OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico affidatoci è inerente la ricerca del più probabile valore di mercato relativo all'area Parking facente parte del fabbricato denominato [REDACTED] e più precisamente del lastrico solare di detto stabile destinato interamente a parcheggio di rotazione privato di uso pubblico di proprietà della cooperativa Sociale CO.GE.S.

Nella presente valutazione sono stati contemplati i seguenti accertamenti, le risultanze del sopralluogo effettuato e la documentazione reperita a nostra cura.

- Identificazione catastale;
- Descrizione del cespite immobiliare;
- Analisi della titolarità, sulla base della documentazione fornita dal committente;
- Verifica della regolarità tecnico-urbanistica sulla base della documentazione estratta dagli archivi dell'Uff. Tecnico Comunale;
- Determinazione del più probabile valore di mercato;

ACCERTAMENTI EFFETTUATI

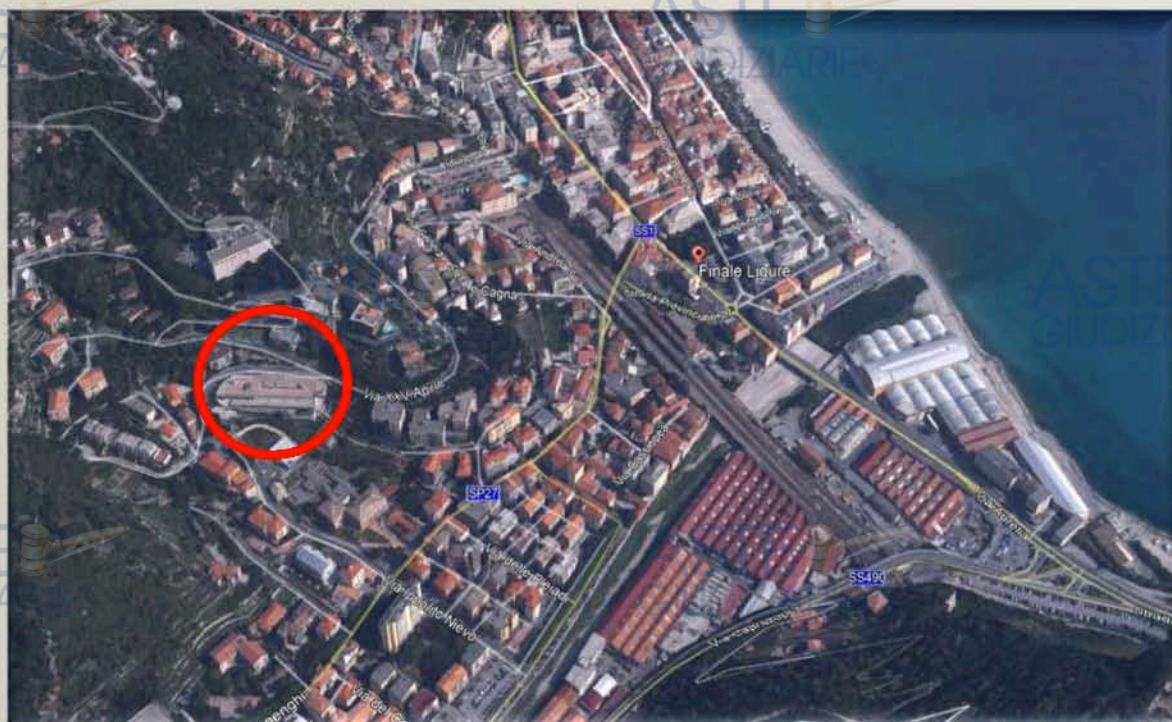
Per la redazione della seguente valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione con riprese fotografiche;
- Estrazione telematica della documentazione catastale in atti quale estratto di mappa catastale, elenco dei subalterni, elaborato planimetrico, planimetria catastale, visura catastale storica;
- Verifica della corrispondenza catastale;
- Determinazione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione eseguita sulla base della documentazione messa a disposizione dalla committenza;
- Analisi del mercato immobiliare di zona tramite indagine diretta con attenzione anche al supporto informatico.
- Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la comparazione del valore dei posti auto in regime di libero mercato fra privati a seguito dello scomputo degli oneri dovuti all'amministrazione comunale per la trasformazione del parcheggio di rotazione ad uso pubblico a parcheggio privato di uso privato.

RISERVE

Come previsto dall'incarico conferito non sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Rilievo metrico e/o topografico;
- Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Savona – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Reperimento dei certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti;



CARATTERISTICHE DI ZONA E COLLEGAMENTI

Posizione _____ Semi-periferica

Caratteristiche di zona _____ Turistico-Residenziale

Distanza _____ circa km 1,00 dal centro e dal mare

Collegamenti _____ Con i principali punti di interesse tramite viabilità urbana, con le grandi vie di comunicazione Autostrada E80 a circa Km. 2,00 Stazione ferroviaria a Km. 0,80.

Viabilità _____ Difficoltosa e molto tortuosa tipica della zona.

Infrastrutture e presenza di parcheggi _____ Infrastrutture complete ma oramai datate, parcheggi tipicamente scarsi per la zona.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di porzione del più ampio fabbricato destinato interamente a box e parcheggi denominato [REDACTED] precisamente il lastrico solare di detto fabbricato interamente destinato a posti auto scoperti con vincolo di rotazione con accesso carrabile e pedonale dalla via XXV aprile della quale si trova al medesimo livello.



- Superficie sviluppata della copertura piana destinata a parcheggio e spazi di manovra: mq 1.820
- Numero posti auto scoperti di progetto: 55.

A seguito di una indagine eseguita sul posto si sono raccolte le seguenti informazioni relative al costo orario per gli utenti dei parcheggi tenendo presente che è considerata **alta stagione** il periodo dal 15/06 al 15/09 bassa stagione il periodo residuo:

- BASSA STAGIONE dalle 8:00 alle 20:00 _____ €/h 1,00 con tariffa max € 10,00
dalle 20:00 alle 8:00 _____ € 5,00
- ALTA STAGIONE dalle 8:00 alle 22:00 _____ €/h 1,00 con tariffa max € 10,00
dalle 22:00 alle 8:00 _____ € 5,00

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI

L'immobile oggetto di valutazione è rappresentato all'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto Urbano del Comune di Finale Ligure al foglio di mappa 34 p.lla 411 subalterno 223 zona censuaria 1 categoria D/8 rendita catastale €. 4.422,60. (vedi allegati "A" - "B" - "C")

CONFINI

Via XXV aprile, unità immobiliari censite con i sub. 211, 215, 216.

MODALITA' DI ACCESSO

All'area di parcheggio si accede direttamente dalla Via XXV aprile tramite varco munito di barriera automatica e biglietteria.

TITOLARITA'

Come previsto nell'incarico, la presente valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario, sulla base della documentazione messa a disposizione del committente, emerge che l'immobile è pervenuto in proprietà alla Società CO.GE.S. con il seguente titolo:

A FAVORE _____ CO.GE.S COOPERATIVA SOCIALE, con
sede i Loano (SV) Corso Roma civ. 9 C.F.
01058920099

CONTRO _____

TITOLO _____ ATTO DI COMPRAVENDITA del 29/12/2009
rogato Not. Agostino Firpo rep. 51.388 racc.
27.756 registrato a Savona il 31/12/2009 al n°
5300 trascritto a Finale Ligure il 05/01/2010 al
reg d'ordine 58 reg part. 40.

Con il suddetto titolo la COOPERATIVA SOCIALE CO.GE.S ha acquistato la proprietà del lastrico solare del fabbricato denominato _____ destinata a parcheggio di rotazione in base alle convenzioni citate nelle premesse del medesimo titolo e più precisamente:

- Convenzione Urbanistica ricevuta dal Vicesegretario del Comune di Finale Ligure rep. 4575 ed ivi trascritta in data 07/07/2005 con nota 9409/5811 intervenuta fra la società _____ S.R.L." ed il comune di Finale Ligure finalizzata alla realizzazione del fabbricato di cui il lastrico è porzione costituito da 175 box, di cui 28 per ricovero di autocaravan oltre 37 posti auto scoperti, nonché area sistemata a verde attrezzato e viabilità pedonale.
- Convenzione Urbanistica ricevuta dal Vicesegretario del Comune di Finale Ligure rep. 5030 ed ivi trascritta in data 23/08/2007 con nota 12631/8075 intervenuta fra la società _____ S.r.l " ed il comune di Finale Ligure finalizzata alla concessione di poter realizzare 25 box in aggiunta a quelli già previsti nel progetto originario, n° 12 posti auto scoperti (piano quota 21,80) nonché n° 16 posti auto ad uso pubblico a rotazione sulla piastra di copertura dell'autorimessa a fronte dell'assunzione di ulteriori obblighi meglio descritti all'art. 3 della medesima.

Dalla documentazione messa a disposizione risulta che la quota del 10% di posti auto pubblici previsti dalle citate convenzioni sono stati interamente monetizzati e per detto motivo i 55 posti auto scoperti presenti sul lastrico solare pur destinati a parcheggio di rotazione di uso pubblico sono di proprietà privata.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Come previsto nell'incarico, la presente valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario;

SERVITU' E PATTUZIONI

Come previsto nell'incarico, la presente valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario; per tale motivo non siamo a conoscenza di eventuali ulteriori servitù e/o pattuizioni gravanti sulla proprietà oggetto di stima ad eccezione di quelle descritte nell'atto di provenienza messo a disposizione dalla Liquidazione e più dettagliatamente consistenti in :

- Pattuizione contrattuale contenuta nell'atto ai rogiti del Notaio Domenico Ghiberti del 6/09/1979 rep.17606 con il quale "il Conservatorio S. Rosa potrà continuare ad attingere acqua dal pozzo esistente all'interno della proprietà venduta p.lla 270 del Fg. 38, per le necessità del restante suo fondo (particelle 265, 264 e 411 del Fg. 38) e le spese di allaccio di condotta e delle altre opere necessarie, qualora non esistenti e funzionanti per lo scopo irriguo e potabile della costituenda servitù, saranno a totale carico dell'Ente espropriante, mentre l'impianto, a opera ultimata, resterà di proprietà dell'ente Espropriato."
- "servitù di passaggio pedonale e carraio contenuta nel regolamento condominiale di cui infra". A tale proposito vale però evidenziare che nel citato regolamento condominiale non viene in realtà fatta alcuna specifica menzione ad una "servitù di passaggio pedonale e carraio", ma più propriamente all'art. 16 - "DIRITTI RISERVATI A "LA VALLETTA" – viene riportato testualmente:
██████████ per sé e suoi aventi causa, si riserva il diritto di sopraelevare sulla parte sommitale dell'edificio corrispondente alla soletta - parcheggio a rotazione, ivi compresa la proiezione sull'area corrispondente alle rampe di accesso ai piani inferiori, rispettivamente individuate con i colori fucsia, marrone ed arancio nelle planimetrie allegate al presente regolamento condominiale contrattuale per costituirne parte integrante
Il diritto di sopraelevazione sarà esercitato con il pieno consenso dei condomini, che già è prestato contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di vendita delle unità immobiliari al quale il presente regolamento condominiale contrattuale è allegato per costituirne parte integrante.
La destinazione d'uso o urbanistica prescelta da ██████████ con riferimento ai manufatti costituenti la sopraelevazione non potrà essere contestata dai condomini e/o dal condominio a meno che essa non integri una destinazione atta a creare pericolo di danni al manufatto e/o alle singole proprietà.
██████████ a il diritto di costituire sulle singole unità immobiliari e/o sulle parti comuni del condominio, in favore della sopraelevazione, tutte le servitù utili al miglior godimento del fondo dominante (a titolo esemplificativo e non esaustivo: acque bianche e nere, elettrodotto ecc.ecc.) senza che i singoli proprietari e/o il condominio possano eccepire nulla al riguardo.
Tali servitù saranno costituite ed esercitate senza necessità di espresso assenso e senza necessità di pagamento di indennità alcuna da parte del fondo dominante in favore dei fondi serventi.
██████████ e/o suoi aventi causa, totali o parziali, non saranno tenuti a versare ai condomini la indennità di cui all'art. 1127 ultimo comma Codice Civile, alla quale ogni singolo condomino e/o il condominio rinuncia dichiarando espressamente che detta indennità non è comunque dovuta, essendo riservato a ██████████ diritto di sfruttamento esclusivo dell'aria sovrastante il fabbricato."

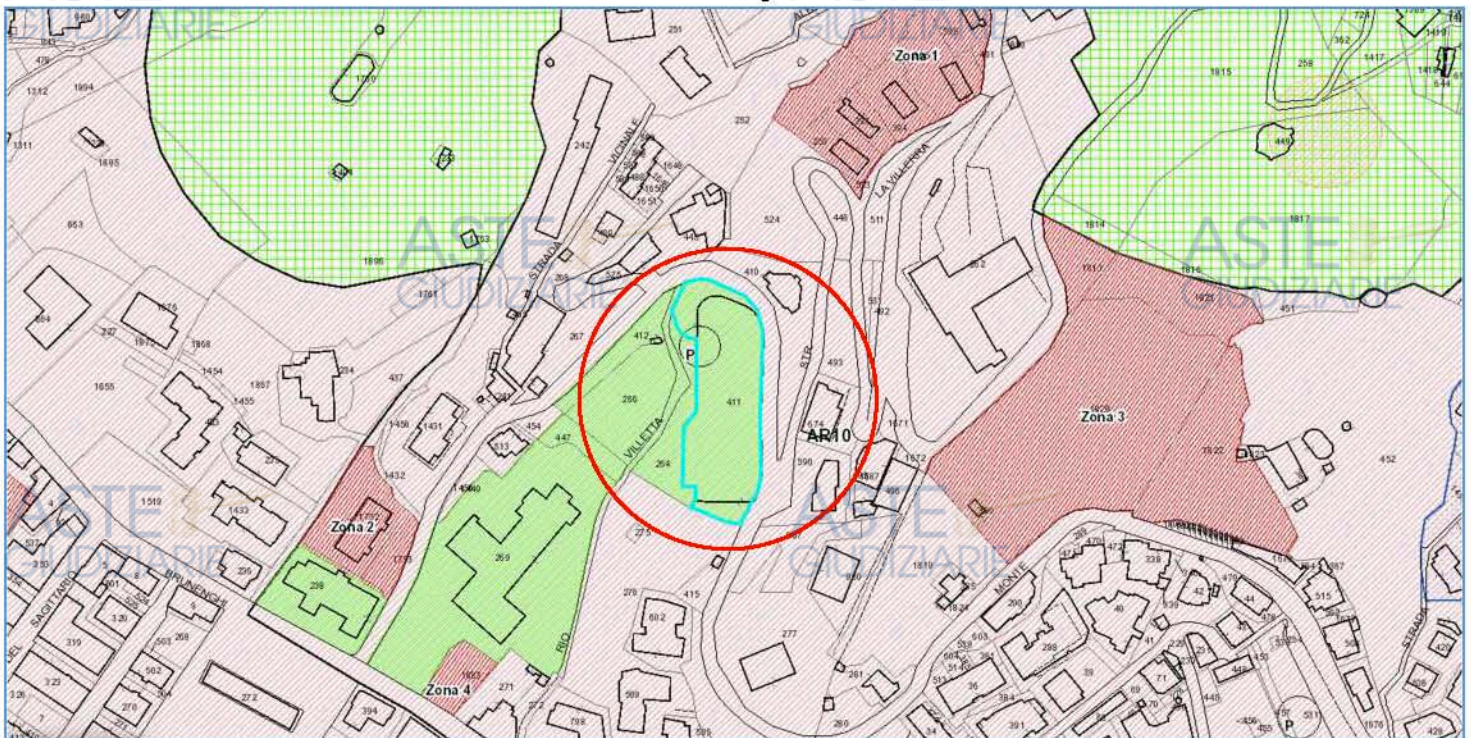
SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo l'immobile è economicamente utilizzato dalla proprietà come parcheggio di rotazione di uso pubblico, che dalle risultanze dei sopralluoghi nonché dall'indagine effettuata sul luogo attualmente non funziona economicamente essendo quasi sempre vuoto o quasi.



SITUAZIONE URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente: PUC



Destinazioni urbanistiche

- AR10 – Ambiti di riqualificazione 10 – Marina /Via Caviglia -Tab. AR10, Art.11
- SERVIZI
- CENTRO ABITATO – Delimitazione del centro abitato vigente Delib. C.C. n° 106/2002

Ambiti Paesistici

- Ambito Paesistico di versante - V10
- Ambito Paesistico di versante - V14

Piano Acustico

- Classe Acustica – III
- Classe Acustica – IV

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

- MO – B – Modificabilità di tipo B

Assetto Vegetazionale

- COL-ISS-MA

Assetto Insediativo

- ID MA – insediamento diffuso a regime normativo di mantenimento

Piano di Bacino

- **Rischio Geomorfologico** Rg1 : Rischio geomorfologico moderato
- **Suscettività di dissesto** Pg1 : Suscettività al dissesto bassa

TITOLI ABILITATIVI

Dalle ricerca eseguita presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Finale Ligure è risultato che la legittimità dell'immobile oggetto di valutazione è data dai seguenti titoli abilitativi :

- Permesso di costruire n° 3437 del 17 giugno 2005 – posizione n° 9414 bis
- Voltura del permesso di costruire 3464 del 16 settembre 2005 - posizione n° 9414 bis
- Permesso di costruire a variante n° 3829 del 12 settembre 2007- posizione n° 9414 bis
- Denuncia di inizio attività a variante finale prot. 14023 del 12/05/2008

Sulla base dei suddetti atti abilitativi e del sopralluogo effettuato si può affermare che l'area a parcheggio oggetto di valutazione, pur riscontrando una lieve diversa posizione degli stalli n° 54 e 55, è da ritenersi urbanisticamente conforme e liberamente commerciabile.

INDAGINE DI MERCATO

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, si è provveduto ad effettuare alcune analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti del luogo, tenendo di buon conto anche il supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze ed i collegamenti.

In considerazione della localizzazione del parking relativamente alla distanza dagli stabilimenti balneari, dalla stazione e dal centro di Finale Ligure nel contesto della fascia costiera ligure dove la penuria di zone di parcheggio è una costante è da ritenersi quale elemento fondamentale per poter affermare che il bene in oggetto presenti delle caratteristiche mediamente appetibili sul mercato, soprattutto in funzione della stagionalità tipica delle località balneari.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	speciale
tipologia immobiliare	condominio
tipologia edilizia	fabbricato
stato di fatto	seminuovo
dimensione	media
forma di mercato	monopolio

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirente:	persone fisiche -persone giuridiche
tipologia di venditori	persone giuridiche
motivo dell'operazione	vendita

METODO DI STIMA APPLICATO

In una situazione ordinaria ai fini della determinazione del valore del lastrico solare destinato a parcheggio di rotazione si dovrebbe applicare il metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato, DCF – Discounted Cash Flow Analysis, ma visto che non siamo in possesso di bilanci storici dell'attività e soprattutto che attualmente il parcheggio di rotazione non funziona economicamente lavorando al massimo con un 10% dell'occupazione degli stalli presenti (ad eccezione per i mesi di luglio ed il mese di agosto), accertata la possibilità di trasformare il parcheggio di uso pubblico in parcheggio privato di uso privato che al contrario presenta un mercato di posti auto abbastanza attivo si è deciso arrivare al valore del parcheggio mediante la somma dei valori dei singoli posti auto determinata per metodo di comparazione di beni simili in zone assimilabili, al netto delle spese tecniche e degli oneri da versare all'amministrazione comunale per lo svincolo dall'uso pubblico.

LIMITI E ASSUNZIONI

La presente valutazione è stata redatta basandosi su dati parzialmente rilevati da dati di pubblica consultazione ed in parte su dati prodotti dal committente.

VALUTAZIONE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE DEL LASTRICO SOLARE DA PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO A ROTAZIONE A PARCHEGGIO PRIVATO DI USO PRIVATO.

Dalle indagini eseguite presso l'Uff. tecnico del Comune di Finale Ligure si è accertata la possibilità dello svincolo dall'uso pubblico del lastrico solare mediante il pagamento di €/mq 28,16 e la successiva stipula di una nuova convenzione.

Considerato che il lastrico solare ha una superficie di circa mq. 1.820 per lo svincolo del parcheggio dall'uso pubblico si prevedono i seguenti costi :

- **Oneri di urbanizzazione:** mq 1.820,00 x €/mq 28,16 = **€. 51.251,20**
- **Spese tecniche** per redazione, deposito scia e assistenza legale per stesura di nuova convenzione = **€. 15.000,00**
- **Spese per esecuzione dei lavori** consistenti nel ridimensionamento dei posti auto alla luce delle nuove misure dettate dal vigente regolamento edilizio **€. 12.000,00**

TOTALE SPESE APPROSSIMATE PER DIFETTO **€. 78.000,00**

VALUTAZIONE PER COMPARAZIONE

Accertato che attualmente regolamento edilizio comunale prevede delle dimensioni minime per il posto auto pari a ml 2,50 x ml 5,00 ma anche che i posti auto di dimensioni generose hanno una migliore collocazione sul mercato si è provveduto a riprogettare il parcheggio prevedendo 43 posti auto delle dimensioni di pari a ml 2,60 x 5,10 oltre 2 posti di dimensioni più generose per esigenze progettuali e 2 posti auto per disabili (vedi allegato "D").

Dalle indagini eseguite sul luogo, sentiti anche professionisti del luogo che operano nel reparto immobiliare i suddetti posti auto possono essere collocati sul mercato ad un prezzo cautelativo di €. 10.000,00 pertanto:

$$\text{posti auto n° 47} * \text{€}. 10.000,00 = \text{€}. 470.000,00$$

$$\text{differenza matematica } \text{€}. 470.000,00 - \text{€}. 78.000,00 = \text{€}. 392.000,00$$

tenuto conto delle pattuizioni contenute nel contratto di locazione stipulato in data 26.06.2017 tra la Società CO.GE.S. [REDACTED] con validità di anni 12 a partire dal 01/07/2017 **che rendono di fatto il bene indisponibile fino al 30/06/2029** si ritiene doveroso applicare al suddetto valore un abbattimento pari al 25 %

$$\text{valore di stima } \text{€}. 392.000,00 - 25\% (\text{€}. 98.000,00) = \text{€}. 294.000,00$$

VALORE VENALE DI MERCATO

Alla luce delle suddette valutazioni si può affermare che il più probabile valore venale di mercato del lastrico solare in vigenza degli attuali strumenti urbanistici e delle pattuizioni contrattuali oscilla intorno ad €. 295.000,00 (diconsi euro duecentovonatacinquemila/00)

Note dei valutatori:

Dai colloqui tenuti con l'amministrazione Comunale risulta un debito derivante dalla non pieno rispetto degli impegni presi con le citate convenzioni pari a circa €. 12.000,00 **non contemplati** dalla presente valutazione.

Con il presente elaborato che consta di n° 10 pagine e n° 4 allegati si ritiene di aver assolto all'incarico affidato.

Sesto Fiorentino lì 13 luglio 2023

Geometra Fabio Pratesi



Geometra Leonardo Fantechi



Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2023

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2023

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CO.GE.S. COOPERATIVA SOCIALE Sede in LOANO (SV)	01058920099*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/12/2009 Pubblico ufficiale FIRPO AGOSTINO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 51388 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40.1/2010 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 05/01/2010			

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 06/08/2008

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		38	411	213			F/5		1820 m²			COSTITUZIONE del 06/08/2008 Pratica n. SV0154546 in atti dal 06/08/2008 COSTITUZIONE (n. 2030.1/2008)
Indirizzo				VIA XXV APRILE n. SNC Piano T								
Particella				Partita						Mod58		

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CO.GE.S. COOPERATIVA SOCIALE Sede in LOANO (SV)	01058920099*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/04/2010
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/12/2009 Pubblico ufficiale FIRPO AGOSTINO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 51388 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40.1/2010 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 05/01/2010			

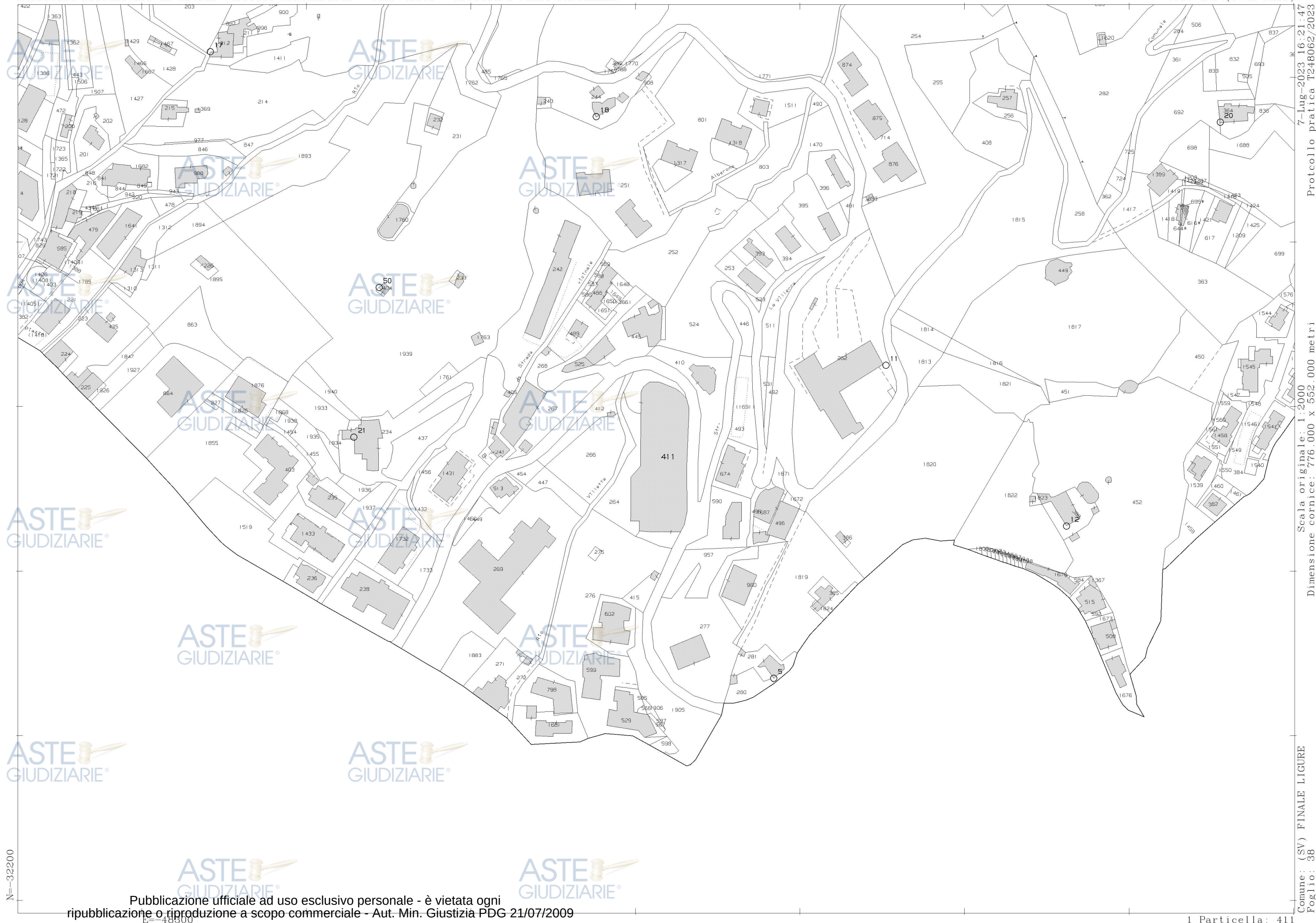
Situazione degli intestati dal 06/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AFICI Sede in MILANO (MI)	01421200096*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/12/2009
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 06/08/2008 Pubblico ufficiale FIRPO AGOSTINO Sede SAVONA (SV) Repertorio n. 51388 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 40.1/2010 Reparto PI di FINALE LIGURE in atti dal 05/01/2010			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona

Dichiarazione protocollo n. SV0066220 del 20/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Finale Ligure

Via Xxv Aprile

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 38

Particella: 411

Subalterno: 223

Compilata da:

Folco Gianni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Savona

N. 992

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO / COPERTURA

POSTI AUTO SCOPERTI A ROTAZIONE

Via XXV Aprile

Area di manovra
Ingresso Rampa

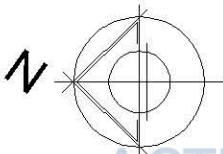
Ingresso Posti Auto

Sub
215

Affaccio su Altre U.I.

Affaccio su Altre U.I.

Affaccio su Altre U.I.



Ultima planimetria in atti

Data: 10/07/2023 - n. T278367 - Richiedent

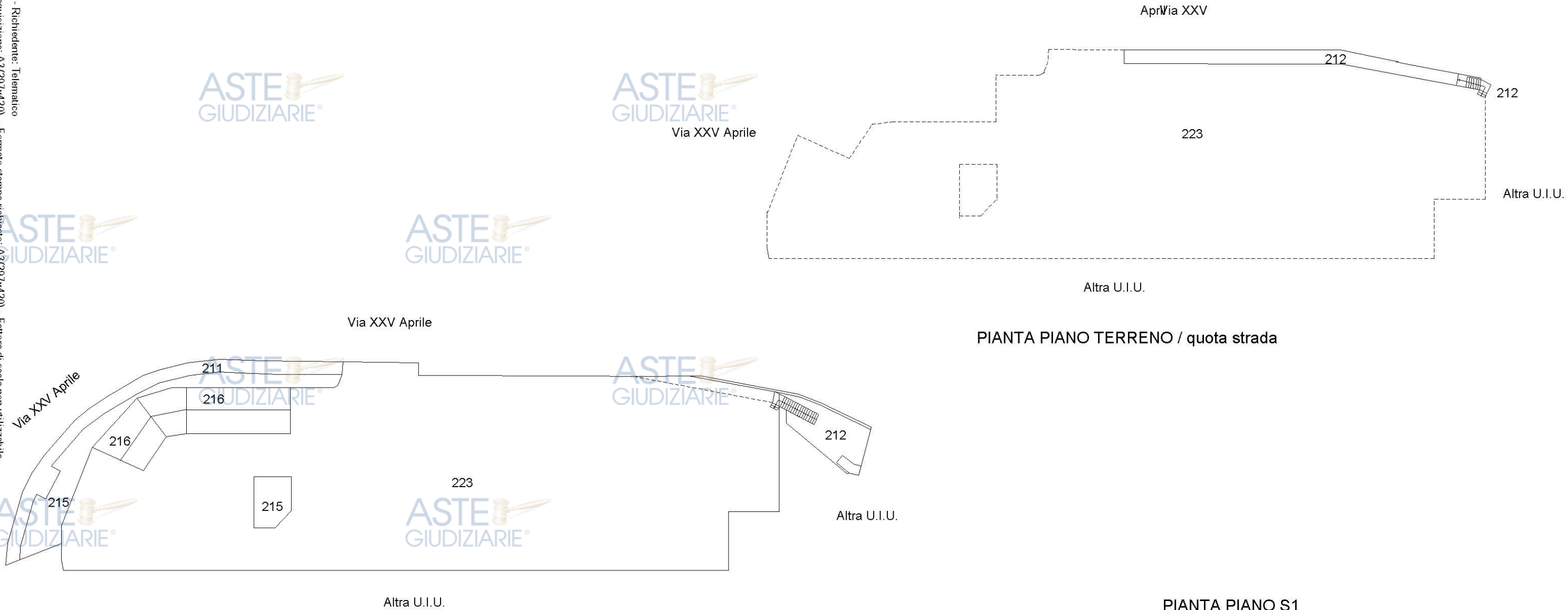
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: Unica - Destinazione d'uso: esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 13/07/2023 - n. 1125951 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Savona

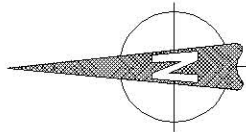
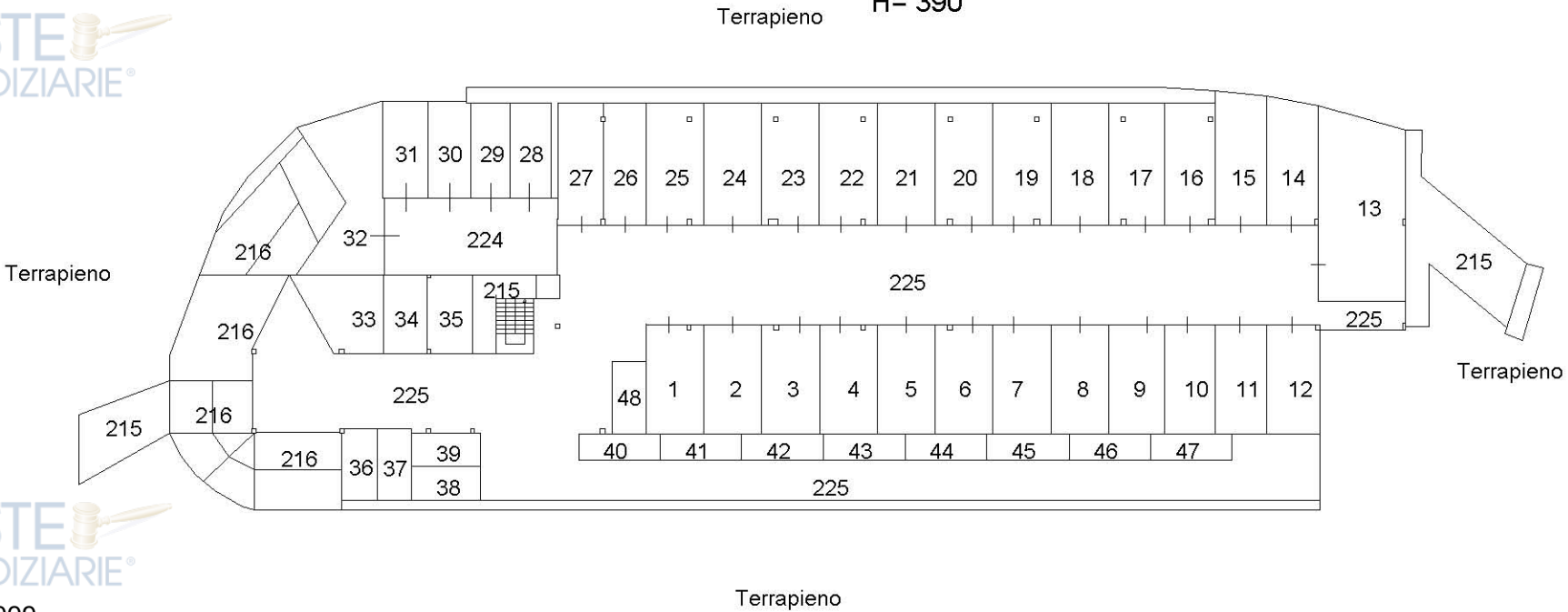
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pellegrino Giuseppe	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Savona	N. 1690
Comune di Finale Ligure	Sezione:	Foglio: 38	Particella: 411	Protocollo n. SV0067028 del 23/12/2022
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500		



PIANTA PIANO TERRENO / COPERTURA

PIANTA PIANO S1

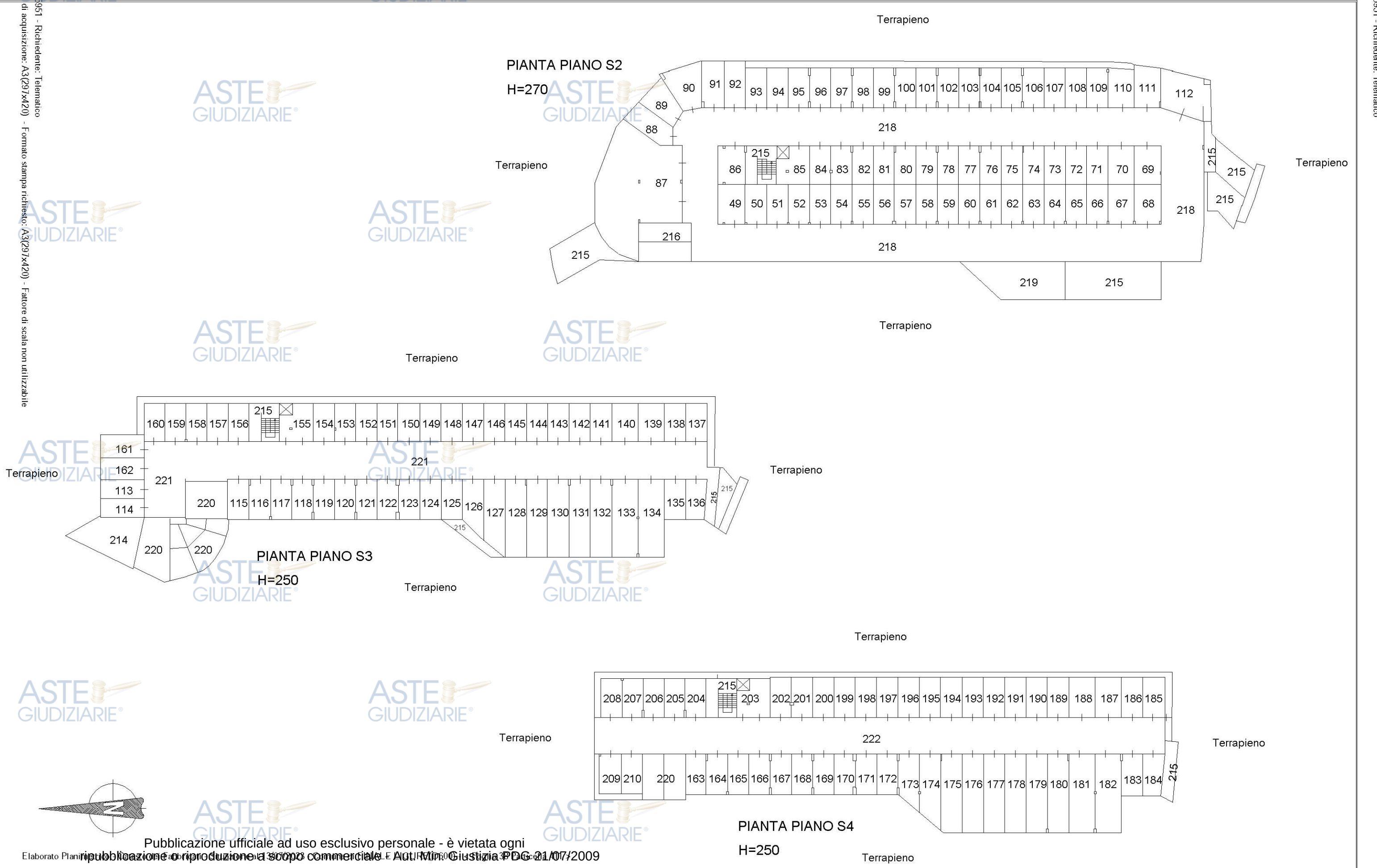
H= 390



Data: 13/07/2023 - n. 1125951 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Savona

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Pellegrino Giuseppe	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Savona	N. 1690
Comune di Finale Ligure	Sezione:	Foglio: 38	Particella: 411	Protocollo n. SV0067028 del 23/12/2022
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500		



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FINALE LIGURE		38	411		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
2	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
3	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
4	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
5	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
6	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
7	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
8	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
9	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
10	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
11	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
12	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
13	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
14	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
15	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
16	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
17	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
18	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
19	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
20	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
21	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
22	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
23	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
24	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
25	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
26	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
27	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
28	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
29	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
30	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
31	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
32	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
33	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
34	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX
35	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BOX

36	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
37	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
38	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
39	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
40	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
41	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
42	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
43	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
44	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
45	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
46	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
47	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
48	VIA XXV APRILE	SNC	S1			POSTO AUTO SCOPERTO
49	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
50	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
51	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
52	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
53	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
54	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
55	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
56	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
57	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
58	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
59	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
60	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
61	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
62	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
63	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
64	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
65	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
66	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
67	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
68	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
69	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
70	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
71	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
72	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
73	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
74	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
75	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
76	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
77	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
78	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
79	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX

80	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
81	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
82	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
83	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
84	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
85	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
86	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
87	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
88	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
89	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
90	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
91	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
92	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
93	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
94	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
95	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
96	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
97	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
98	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
99	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
100	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
101	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
102	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
103	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
104	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
105	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
106	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
107	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
108	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
109	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
110	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
111	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
112	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BOX
113	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
114	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
115	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
116	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
117	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
118	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
119	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
120	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
121	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
122	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
123	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX

124	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
125	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
126	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
127	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
128	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
129	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
130	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
131	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
132	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
133	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
134	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
135	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
136	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
137	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
138	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
139	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
140	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
141	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
142	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
143	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
144	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
145	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
146	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
147	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
148	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
149	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
150	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
151	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
152	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
153	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
154	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
155	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
156	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
157	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
158	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
159	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
160	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
161	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
162	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BOX
163	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
164	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
165	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
166	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
167	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX

168	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
169	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
170	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
171	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
172	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
173	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
174	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
175	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
176	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
177	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
178	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
179	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
180	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
181	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
182	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
183	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
184	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
185	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
186	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
187	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
188	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
189	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
190	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
191	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
192	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
193	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
194	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
195	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
196	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
197	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
198	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
199	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
200	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
201	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
202	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
203	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
204	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
205	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
206	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
207	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
208	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
209	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
210	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX
211	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BOX

212	VIA XXV APRILE	SNC	T-S1 - S2 - S3			AREA URBANA DI MQ. 150
213	VIA XXV APRILE		T			SOPPRESSO
214	VIA XXV APRILE	SNC	S3			AREA URBANA DI MQ. 47
215	VIA XXV APRILE	SNC	T-S1 - S2-3 - S4			BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA E ASCENSORE INTERCAPEDINI AIUOLE ESTERNE E PASSAGGI PEDONALI
216	VIA XXV APRILE	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI PIANI S1-S2 DAL SUBALTERNO 1 AL SUBALTERNO 112 E SUBALTERNO 219 RAMPA DI ACCESSO
217						SOPPRESSO
218	VIA XXV APRILE	SNC	S2			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DAL 49 AL 112 E AL SUBALTERNO 219 AREA DI MANOVRA
219	VIA XXV APRILE	SNC	S2			AREA URBANA DI MQ. 70
220	VIA XXV APRILE	SNC	S3-4			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DAL 113 AL SUBALTERNO 210 E SUBALTERNO 214 RAMPA DI ACCESSO
221	VIA XXV APRILE	SNC	S3			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DAL 113 AL SUBALTERNO 162 AREA DI MANOVRA
222	VIA XXV APRILE	SNC	S4			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DAL 163 AL 210 AREA DI MANOVRA
223	VIA XXV APRILE	SNC	T			POSTI AUTO A ROTAZIONE
224	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DAL 28 AL 32 AREA DI MANOVRA
225	VIA XXV APRILE	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI DAL 1 AL 27 E DAL 33 AL 48 AREA DI MANOVRA

Visura telematica

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Scheda n. 10: FINALMARINA - VIA CAVIGLIA
Ambito di riqualificazione n. 10 – AR10

**A) PREMESSA - INDIVIDUAZIONE E CARATTERI UNITARI
DELL'AMBITO SOTTO IL PROFILO MORFOLOGICO E PAESISTICO
AMBIENTALE**

L'ambito corrisponde all'area urbana posta immediatamente a monte dell'abitato di Marina, lungo la cosiddetta Circonvallazione, comprendente Reg. Castelli, Legnino, San Carlo, Bricco, [REDACTED]

La "Circonvallazione" (via Caviglia) è stato l'asse portante dell'intensiva edificazione degli anni '50/'60/'70 che ha reso l'area, sotto certi aspetti, una zona residenziale di pregio, vista la posizione ed esposizione, mentre per certi altri, stante le tipologie edilizie ispirate a criteri speculativi ed a forme elementari, non può definirsi altrettanto qualificata.

In accoglimento di osservazioni presentate il perimetro dell'ambito viene lievemente modificato; comprende l'area dov'è ubicata la Caserma dei Carabinieri e lo spazio retrostante; inoltre viene cancellato un errore che comportava, tra via Edelmira e Salita del Grillo, il sezionamento fra due ambiti di edifici e lotti omogenei.

L'ambito di riqualificazione A10 comprende ambiti paesistici di versante vallivo V10 (porz.) e V14.

Entrambi caratterizzati da impianti viari pluriassiali, essi differiscono per l'organizzazione del tessuto fondiario, occasionale e dipendente dai percorsi di crinale secondario che da S. Bernadino scendono verso il rio Pora, per quanto riguarda il primo (V10), e seriale lungo i percorsi di mezzacosta per quanto riguarda il secondo (V14).

Nel primo ambito l'attuale viabilità veicolare di mezzacosta si presenta come percorso di ristrutturazione, sovrapposto alla maglia lottizzativa originaria, e non influisce sull'organizzazione generale del tessuto fondiario né sulla localizzazione delle strutture insediative.

Nel secondo - completamento in zona collinare dell'abitato di Finale Marina - ai tessuti fondiari seriali organizzati dai percorsi di mezzacosta corrisponde un tessuto edilizio seriale di case a blocco aggregate per distacchi regolari, tipico delle aree urbanizzate di fondovalle.

Per un'analisi puntuale e per la verifica delle attitudini di tali ambiti si rimanda alla Relazione Illustrativa ed alle tavole descrittive e progettuali della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Il P.T.C.P. Assetto Insediativo classifica l'Ambito in parte come TU, in parte come ID-MA.

Alcuni interventi, già segnalati nel P.U.C. preliminare, sono stati eseguiti ovvero sono in corso e concorrono a dare assetto pressoché definitivo all'area (trattasi del completamento della zona C9 di via Legnino, dell'autorimessa in regione San Carlo con il recupero dell'Albergo, della costruzione dell'autorimessa in via XXV Aprile – in corso di edificazione – con soprastanti spazi pubblici, cui è

connessa e conseguenza la costruzione della palestra per l'istituto scolastico di via Brunenghi, del completamento del recupero di Villa Edelmira con il finitimo parcheggio).

Le previsioni di PUC preliminare erano finalizzate al completamento della dotazione di servizi, senza compromettere le porzioni di spazi liberi residui; il **PUC definitivo conferma tale impostazione, tenendo conto dell'evoluzione territoriale dovuta agli interventi eseguiti o avviati.**

B) OBIETTIVI E MODALITÀ DELLA RIQUALIFICAZIONE SOTTO IL PROFILO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI

b.1 servizi

Sono presenti nell'area importanti edifici di servizio:

- il Teatro Domus
- la Residenza protetta (ex Ospedale)
- il complesso scolastico (in via Brunenghi)
- la Chiesa ed il complesso delle opere parrocchiali dei Frati
- la Caserma dei Carabinieri.

Dovrà essere completato il recupero dell'ex Ospedale, migliorandone l'accessibilità e la sistemazione delle aree di pertinenza, con idoneo arredo urbano e creazione di aree verdi qualificanti.

E' previsto il completamento della struttura scolastica di via Brunenghi angolo via XXV Aprile, con l'inserimento della palestra e delle altre opere complementari necessarie.

b.2. dotazione parcheggi pubblici e pertinenziali - viabilità

Come già riportato, l'area è stata recentemente dotata di parcheggi privati e pertinenziali e, in misura minore, di parcheggi pubblici a rotazione. Ulteriori realizzazioni potranno essere previste nella misura e con i limiti previsti, in via generale, dalle N.T.A., oltre che contestuali agli interventi edificatori di cui al punto C).

Nell'ambito di tali interventi dovrà essere rilevante la percentuale di parcheggi a rotazione pubblici o di uso pubblico.

Nell'ambito degli interventi edificatori previsti ed a integrazione degli stessi, dovrà essere previsto l'adeguamento (in larghezza) di via XXV Aprile al fine di rendere possibile il transito su tale via a doppio senso di marcia.

E' prevista la realizzazione di una strada di cornice collegante la sommità di via Legnino con via della Pineta, al fine di creare un senso unico di marcia lungo via Forti di Legnino, dotare questa di aree di parcheggio e sgravare per quanto possibile l'area urbana di Marina.

b.3. insediamento e sue funzioni prevalenti

L'ambito, quasi saturo, ha prevalente destinazione residenziale. Limitati interventi di completamento saranno possibili, con i limiti e le condizioni di cui ai punti C) e D).

C) TIPI DI INTERVENTO E REQUISITI QUALITATIVI

Potranno essere eseguiti limitati completamenti del tessuto urbano nell'area di via XXV Aprile. In particolare potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione con limitato aumento di volume delle casette inidonee di via Pineta (la cosiddetta area Shangai, proprietà ARTE) con le caratteristiche fissate dalle **norme per l'edilizia convenzionata per la residenza primaria di soggetti aventi i** requisiti previsti dalle leggi vigenti (zona 1).

Sempre con le caratteristiche e le norme **fissate per l'edilizia convenzionata** potranno essere oggetto di interventi di completamento edilizio le aree retrostanti la Caserma dei Carabinieri (zona 2 – ipotesi di intervento già **contenuto nell'ambito AR7 e "trasferito" solo per una più idonea perimetrazione – si veda punto A) e l'area sottostante l'ex Ospedale, lato sud-est, previa valutazione della fattibilità dell'opera sotto gli aspetti ambientale e** geomorfologico (zona 3)

D) LIMITI DI VARIAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI URBANISTICHE PREVISTE

Gli incrementi volumetrici relativi all'ambito, per quanto concerne le nuove edificazioni, non potranno superare complessivamente il 3% del volume **esistente nell'ambito stesso e comunque, in valore assoluto, mc. 15.000.**

Sono altresì **consentiti interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia** con aumento della volumetria fino al 10% per adeguamenti funzionali.

Sono sempre consentiti cambi di destinazione per realizzare strutture ricettive qualificate. In tal caso la ristrutturazione tale c.d.d. potrà essere accompagnato **da un aumento volumetrico fino ad un massimo del 30% dell'esistente.**

Gli edifici inidonei presenti tra la scuola di via Brunenghi e la via stessa (Area 4), a destinazione commerciale, potranno essere demoliti e ricostruiti con limitato incremento volumetrico (max 20%) mantenendo la destinazione attuale e prevedendo un passaggio, eventualmente porticato, all'area comunale retrostante al fine di realizzare un percorso pedonale idoneo e diretto verso le aree di parcheggio e le zone residenziali a monte.

E' sempre consentita la ristrutturazione urbanistica, ossia la demolizione/ricostruzione e la sostituzione edilizia di cui all'art. 26 cat s1, con gli stessi ampliamenti indicati per la ristrutturazione edilizia, di volumi esistenti (mantenendo la destinazione attuale o pervenendo alla destinazione prevalente dell'ambito) tramite migliore collocazione dell'edificio nel lotto, ovvero tramite accorpamento di volumi diversi esistenti nel lotto o nell'ambito; dovranno essere rispettate le distanze minime previste per le nuove edificazioni con Hmax = 7.50 ml (due piani fuori terra oltre al seminterrato).

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia connessi al recupero dei sottotetti o di altri volumi e superfici ai sensi della L.R. n. 24/2001, gli stessi

sono consentiti nei limiti e con le modalità indicate al punto D3) dell'Articolo 26 delle Norme Generali di Attuazione.

E) ALTRI PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici per le zone di integrazione sono i seguenti:

Zona 1: Dc= 5.00 ml – Df= 10.00 ml. – Hmax 10,5 ml. (3 piani fuori terra oltre al seminterrato)

Zone 2-3: Dc= 5.00 ml – Df= 10.00 ml. – Hmax 12,5 ml. (3 piani oltre piano terreno)

Rapporto di copertura nel lotto edificatorio max 0,40.

Gli interventi di ristrutturazione con ampliamento devono essere eseguiti nel rispetto delle distanze (da confini e fabbricati) esistenti (ossia non possono comportare diminuzione delle attuali distanze se queste sono inferiori ai limiti indicati per le nuove costruzioni).

Ulteriori parametri per la definizione degli interventi sono contenuti nelle Norme di Attuazione.

F) MODALITÀ GESTIONALI ED OPERATIVE

Gli interventi ammissibili nell'Ambito sono attuabili attraverso progettazione unitaria delle aree di intervento e soggetti a rilascio di permesso di costruire convenzionato (p.d.c.c.).

G) MARGINI DI FLESSIBILITÀ – AGGIORNAMENTI – FORMAZIONE DEL PROGRAMMA ATTUATIVO- VARIANTI.

Fatto salvo quanto previsto dalle norme di conformità relative ad ogni specifico ambito , sono da considerarsi margini di flessibilità relativi a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art. 27 comma 2 lett e) della L.R. 36/97 :

- *Individuazione puntuale delle localizzazioni e delle funzioni del sistema dei servizi e delle infrastrutture sia in termini di parametri urbanistico edilizi che per quanto riguarda l'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili tenendo conto delle indicazioni degli indirizzi contenuti nelle singole schede e dei livelli (descrittivo, indicativo, prescrittivo) di tali*
- *Modifiche del perimetro degli ambiti non eccedenti i ml. 5 in più o in meno, dovute alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;*
- *Modifiche alla cartografia laddove emerge una evidente errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, debitamente documentata e provata.*

In ordine agli aggiornamenti ed alle varianti si fa esplicito riferimento agli art. 43 e 44 della L.U.R..

H) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA GEOMORFOLOGICO E RELATIVE NORME

Sotto il profilo geo-morfologico l'ambito è piuttosto eterogeneo, alternando zone pianeggianti (fondovalle) a zone di versante in rocce metamorfiche dove, legata all'acclività e a fenomeni erosivi o anche di deposito naturale o artificiale, la stabilità può notevolmente variare. Nella zona di raccordo tra terreni detritici e versante è in genere presente una fascia di terreno che, in caso di terremoti, può produrre incrementi della risposta sismica, con effetti diversi tra gli edifici compresi nella fascia e quelli esterni o, addirittura, effetti asimmetrici nei singoli edifici. Ciò avviene sia per la differente velocità di trasmissione delle onde sismiche in mezzi a densità diversa (roccia/terreni sciolti), sia per la variabilità degli spessori della coltre detritica che, al di sotto di una decina di metri di potenza, non è in grado di dissipare l'energia accumulata durante il passaggio da un mezzo più denso ad uno meno denso, dando luogo ad onde più lente, più ampie e di maggiore intensità, ovvero con effetti amplificati.

Per abbassare il livello del rischio sismico in forma preventiva, è necessario procedere ad una "zonizzazione sismica" del territorio, in modo da poter stabilire norme antisismiche adatte ad ogni situazione individuata.

Si rimanda alle norme contenute nell'elaborato C.F.2.B "indirizzi operativi per gli aspetti geomorfologici" per le puntuali indicazioni relative alle diverse classificazioni delle aree comprese nell'ambito, così come individuate nelle tavole 3 A Carta di zonizzazione geologia

3 B Carta della zonizzazione idraulica.

I) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI INTERESSANTI SOTTO IL PROFILO AGRONOMICO E VEGETAZIONALE – OBIETTIVI – INDIRIZZI

Interesse e obiettivi sotto il profilo vegetazionale e forestale

L'ambito non presenta superfici con vegetazione spontanea significativa

Interesse e obiettivi sotto il profilo agronomico

Oltre a numerosi e piccoli orti e giardini, l'ambito comprende diverse zone agricole di maggiore estensione:

la prima nei pressi dei Forti di Legnino, quasi interamente abbandonata e parzialmente rinaturalizzata, dovrà rimanere ineditata, essere riqualficata e resa fruibile;

la seconda, tra la residenza protetta e il Rione San Carlo, è costituita da terrazzamenti in genere sottoutilizzati con colture arboree miste a seminativi, in cui gli eventuali interventi concessi dovranno conservare e migliorare l'aspetto agricolo dell'area;

la terza che parte in basso nella bella valletta alle spalle del complesso scolastico e si estende fino a via della Pineta, presenta nella parte pianeggiante seminativi e sui terrazzamenti colture arboree in genere ben curate. Gli importanti interventi previsti in tale zona non dovranno alterare significativamente il carattere agricolo del paesaggio tipico di quest'area.

Interesse e obiettivi sotto il profilo della valorizzazione del territorio rurale

L'ambito è attraversato da due importanti percorsi che collegano la frazione di Marina con San Bernardino, uno partendo da Castelfranco e dai forti di Legnino, l'altro che parte dalla chiesa dei Frati e costeggia l'ex ospedale. Entrambi i percorsi dovranno essere tutelati e valorizzati.

Interesse e obiettivi sotto il profilo del verde pubblico

L'ambito risulta quasi privo di aree a verde pubblico. Si auspica pertanto la creazione di nuove aree verdi contestualmente con la realizzazione dei progetti in itinere.

L) INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI DELL'AMBITO DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E RELATIVE NORME

Lo studio di sostenibilità ambientale individua, nelle Schede sotto indicate, le motivazioni che hanno portato all'individuazione di una criticità alta (livello I, campo rosso) o media (livello II, campo arancione) per le relative tematiche ambientali e individua in maniera chiara le misure di mitigazione, o le retroazioni, necessarie a ridurre ad un livello di accettabilità, quando non ad eliminare del tutto, la criticità stessa. Tali indicazioni di sostenibilità sono da intendersi come normative del Piano, e devono essere obbligatoriamente osservate in fase di attuazione.

Anche nel caso si siano ravvisati effetti positivi sono state descritte le condizioni perché tali effetti si realizzino.

TEMI AMBIENTALI	LIVELLI DI CRITICITA'	RILIEVI	INDICAZIONI DI SOSTENIBILITA
ASPETTI ECOSISTEMICI	III	-	-
RIFIUTI	III	-	-
INQUINAMENTO ARIA	III	-	-
INQUINAMENTO ACUSTICO	III	-	-
INQUINAMENTO ELETTO-MAGNETICO	III	-	-
RETI DI SERVIZIO	III	-	-
ASPETTI ENERGETICI	II	L'ambito presenta buone condizioni di irraggiamento solare.	Per gli interventi edilizi in quest'Ambito si deve far riferimento all'allegato 2, "edilizia sostenibile", del capitolo 6 della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (incentivazione all'uso di sistemi solari attivi e passivi negli edifici).

studio tecnico OPUS	dei Geom. Fabio Pratesi & Geom. Leonardo Fantechi Piazza L. Ghiberti civ. 28 a/b - Sesto Fiorentino (FI) tel./fax 055.42.01.645 email: studiotecnicoopus@gmail.com PEC: studioopus@pec.it	
TIPO DI INTERVENTO:	SOLUZIONE PROGETTUALE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DEL LASTRICO SOLARE DA PARCHEGGIO DI ROTAZIONE A PARCHEGGIO PRIVATO	
UBICAZIONE:	Comune di FINALE LIGURE via xxv APRILE snc	
COMMITTENTE	IL COMM. LIQUIDATORE ENRICO MARIA BALUARDI	
TIPO DI ELABORATO:	PANTA IN STATO DI PROGETTO	
ALL. "D"	SCALA: 1:500	GIUGNO 2019

