



CITTÀ DI VENTIMIGLIA

PROVINCIA DI IMPERIA

CONFERENZA DEI SERVIZI ISTRUTTORIA DELL'08/05/2014 ORE 11.00

OGGETTO: Disamina ed approvazione dell'Accordo di programma e delle relative varianti urbanistiche per la riconversione delle aree del Parco Roia di Ventimiglia ad uso commerciale e produttivo;

PREMESSO:

- che il Comune di Ventimiglia ha convocato per il giorno 16/04/2014 ore 11.00 presso la sede della Regione Liguria in Piazza De Ferrari, 1, Piano 4°, Sala Riunioni, la Conferenza di Servizi istruttoria per l'esame dell'accordo citato in oggetto

Tutto ciò premesso

il giorno 08/05/2014 alle ore 11.00 per le Amministrazioni convocate, sono presenti:

- REGIONE LIGURIA (Dipartimento Ambiente, Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia)
Arch. Tomiolo Pier Paolo
Arch. Pagone Luisa
Arch. Pressato Maurella
Sig.ra Billi Anna Maria
- PROVINCIA DI IMPERIA
Assente
- FERROVIE DELLO STATO SPA (RFI-ITALFERR-SISTEMI URBANI)
Ing. Costa Antonella
(RFI DTP Genova)
- SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI
Assente
- DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
Arch. De Marco Luisa
- SOPRINTENDENZA AI BENI ARCHEOLOGICI
Dott. Gambaro Luigi
- AGENZIA DEL DEMANIO
Avv. Pagano Stefania
- ASL n. 1 Imperiese
Assente
- ARPAL
Assente
- AMAIE SPA
Assente
- AIGA SPA
Assente
- ENEL SPA
Assente
- TERNA SPA
Assente
- ITALGAS SPA
Assente
- COMUNE DI CAMPOROSSO
Assente
- COMUNE DI DOLCEACQUA
Assente
- COMUNE DI OLIVETTA S. MICHELE
Assente
- COMUNE DI AIROLE
Assente
- DOCKS LANTERNA SPA
Assente
- PER IL COMUNE DI VENTIMIGLIA: il Commissario Straordinario Dott. La Rosa Giuseppe, l'Ing. Cesare Cigna
Dirigente U. T.C. e la Dott.ssa Del Becaro Antonella dell'Ufficio Procedure Concertative, in qualità di segretario

della Conferenza;

Sotto il profilo procedurale:

- Si prende atto della nota del 07/05/2014, prot. n. 002674 del 07/05/2014 con la quale il Dott. Bruno Massabò ha delegato a partecipare alla seduta odierna il Dott. Luigi Gambaro, Funzionario della Soprintendenza Archeologica per la Liguria;

Alle ore 11,20 si aprono i lavori.

L'Arch. Tomiolo precisa che in via informale l'Ufficio Ambiente della Regione Liguria ha comunicato che le varianti al PTCP e le varianti al PUC relative al Parco Roia non sono da assoggettare a procedura di VAS a condizione dell'ottemperanza di una serie di prescrizioni che verranno dettagliatamente descritte nel provvedimento regionale.

Si passa ad esaminare il testo dell'accordo in modo da poter arrivare ad un testo condiviso unitariamente.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria propone alcune integrazioni al testo dell'Accordo al fine di evidenziare gli obiettivi di valorizzazione delle aree archeologiche, ed alcune modifiche alle schede urbanistiche relative alle aree S25e e S25f e DT7.

Anche l'Agenzia del Demanio propone alcune modifiche e integrazioni al testo dell'Accordo soprattutto per quanto riguarda il parere idraulico che deve essere rilasciato dalla Provincia nell'ambito della procedura di Accordo e non in un tempo successivo. Richiama inoltre l'applicabilità della legge D.L. n. 351/2001, convertito nella L. n. 410/2001 per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

In merito all'istanza di sdemanializzazione le Ferrovie dello Stato presentano in Conferenza copia dell'istanza stessa recante: Prot. n. FSSU/A0011/P/2014/0000348 dell'08/05/2014 (Prot. gen. 12570 dell'08/05/2014) a firma dell'Ing. Carlo De Vito che si allegano al presente verbale.

Il Demanio riconosce i presupposti per attivare gli strumenti normativi di cui al D.L. n. 351/2001, convertito in legge dalla Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii., ovvero il riconoscimento di una quota compresa tra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili valorizzati se di proprietà dello Stato.

RFI/FSI propone alcune modifiche al testo dell'accordo tra le quali:

l'eliminazione del termine "ricognitivo" in relazione al canone minimo previsto, lo svincolo dall'

- Si dispone di eliminare il termine "ricognitivo" in relazione al canone minimo previsto
- Pag. 2): dopo "Considerato" al 3° capoverso la dizione esatta riguardante la proprietà dell'area è la seguente : "... parte di RFI e FS Italiane..."
- In relazione alla questione relativa alla riqualificazione della stazione ferroviaria si chiede di inserire una modifica all'art. 33 del PUC in modo che l'intervento non sia connesso all'obbligo di approvazione del SOU ma sarà soggetto a specifica convenzione per la definizione e cessione degli standard urbanistici mancanti.
- L'Arch. Tomiolo alla pag. 41) della norma urbanistica, ritiene opportuno riscrivere il capoverso come segue: " Ai fini dell'attuazione del progetto di riconversione dell'area della stazione ferroviaria di Ventimiglia, l'eventuale reperimento di spazi per parcheggi, nell'ambito della zona S25d), può avvenire indipendentemente dall'approvazione del SOU ivi prescritto";
- RFI ritiene che l'intervento sulla stazione non costituisca plusvalenza. Il Comune e la Regione ritengono al contrario che invece la plusvalenza sussista e si propone l'emendamento seguente: "Per quanto attiene alle aree di proprietà di RFI e FSI per le quali vengono determinate le relative destinazioni d'uso, con esclusione pertanto del solo DT6, in quanto non oggetto di modifiche di mutamento di destinazione d'uso, a corrispondere al Comune una quota pari al 15 % delle plusvalenze derivanti dalla valorizzazione delle aree ferroviarie del Parco Roia sulla base dei ricavi, al netto del valore degli immobili alienati"

Si apre una discussione sulla determinazione del valore degli immobili ed il Commissario Straordinario rileva che detta determinazione condiziona la sottoscrizione dell'Accordo e serve un impegno più chiaro di FS. L'Ing. Cigna chiede di inserire un capoverso con la precisazione che se non si realizzeranno plusvalenze, RFI si impegna a realizzare a sue spese i sottopassi.

Comune e RFI proveranno, allo scopo di superare la fase di stallo nella condivisione del principio e del calcolo delle plusvalenze richieste dal Comune per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, a trovare una soluzione che superi quanto sopra e impegni RFI a realizzare i sottopassi di Via San Secondo e Via Tenda sostenendo gli oneri posti a carico del Comune di Ventimiglia ai sensi della convenzione in essere tra RFI e Comune.

- Pag. 8): Si decide di eliminare l'inciso :” con la procedura della L. N. 37/2001...” sulla questione non c'è condivisione e si ritiene di lasciare il testo come deliberato dal Comune di Ventimiglia.
- Pag. 16): a metà pagina. FS ritiene di eliminare l'impegno di cedere le aree S25 e S26 se non si realizza l'accordo . L'Ing. Cigna rileva che approvata la variante urbanistica, le FS devono adeguarsi al nuovo regime normativa delle aree a servizio, precisando che sono ammesse sia la manutenzione ordinaria che straordinaria, ma non nuove opere edilizie se non trattasi di destinazioni compatibili alle funzioni insediabili. Pag. 13 punto 1) dopo “ completamento totale”, si aggiunge “ o parziale”.
- Il Commissario Straordinario propone di allungare le tempistiche a “7 anni” oppure di inserire la clausola “a completamento del 50% della vendita delle aree”. L'Arch. Tomiolo consiglia di inserire le due alternative : “ a cedere a seguito della vendita di almeno il 50% dell'area dei distretti D7a e D7b e comunque decorsi 7 anni dalla sottoscrizione del presente accordo con le seguenti modalità...”. RFI fa presente che tale impostazione non è quella riportata negli atti trasmessi dall'inizio della negoziazione pertanto, qualunque diversa impostazione dovrà essere condivisa con i vertici societari. Si ritiene di eliminare al punto 2) l'indicazione “5 anni” in relazione alle aree S25 e S26. Si ritiene opportuno creare un nuovo punto 2) per le aree di Baia Benjamin che sono oggetto di separato accordo con RFI.

Il Commissario La Rosa comunque ribadisce la necessità che le Ferrovie, se non intendono impegnarsi a corrispondere il 15% delle plusvalenze realizzate, dovranno impegnarsi almeno a realizzare e finanziare totalmente i due sottopassi finalizzati all'eliminazione dei passaggi a livello ed a cedere le aree a servizi entro 7 anni dalla sottoscrizione dell'accordo a seguito del completamento dell'iter di compravendita di almeno il 50% delle aree dei Distretti 7A e 7B del Parco Roja, pena l'impossibilità della sottoscrizione dell'Accordo stesso. Pertanto l'approvazione del testo dell'accordo riguardante questo aspetto rimane sospeso e potrà essere modificato in sede di Conferenza dei Servizi deliberante.

- Pag 16), punto 2) riscrivere il capoverso inserendo: “ ... fermo restando che le stesse aree concorrono comunque al soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti per le trasformazioni dei Distretti D7a e D7b...”
- Pag. 17) – 3° capoverso inserire dopo SOU : “ entro un anno dalla trasmissione da parte del Comune ad eccezione del progetto del fabbricato di stazione di cui all'art. 33 del PUC, per il quale è ammessa la realizzazione indipendentemente dall'attuazione dei predetti SOU”. L'Arch. Tomiolo rileva che anche a pag. 8) occorre togliere l'indicazione “4 mesi” precisando : “entro un anno dalla presentazione della pratica...” in quanto è prevista una nuova tempistica regionale per l'approvazione del SOU. Inserire analoga precisazione alla pag. 41) della norma urbanistica in relazione all'art. 33 PUC per il fabbricato di stazione da realizzarsi indipendentemente dalla realizzazione dei SOU.

La Soprintendenza ai Beni Archeologici vorrebbe inserire nell'accordo a pag. 2) che è stata effettuata la verifica archeologica su parte dell'area del Parco Roia corrispondente al distretto DT7 la quale presenta un possibile interesse culturale.

L'Agenzia del Demanio rileva che l'accoglimento della richiesta fatta dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici

comporterebbe limiti alla disponibilità ed all'utilizzo delle aree.

Il Dott. Gambaro chiede che si provveda a verbalizzare che la proposta della Soprintendenza non è stata accolta perché può costituire un condizionamento alla vendita delle aree.

Si da lettura delle conclusioni della relazione archeologica commissionata dal Comune a società specializzata in indagini archeologiche al fine di concordare una soluzione.

L'Ing. Cigna, ad accoglimento di quanto richiesto dalla Soprintendenza propone di inserire nelle schede normative del DT7 un obbligo di assistenza archeologica preventiva e in corso d'opera qualora si realizzino scavi a media e alta profondità .

Tale proposta pone delle prescrizioni in ragione della profondità degli scavi da effettuare per l'edificazione perseguendo la tutela degli eventuali reperti archeologici.

In merito alle osservazioni presentate nella fase di pubblicazione, si rileva che alcune sono già state superate con l'adeguamento del testo dell'accordo.

Si segnala l'opportunità di precisare nella delibera di C.C. che il Comune deve redigere per pronunciarsi in merito alle osservazioni pervenute a seguito degli adempimenti di pubblicità/partecipazione e per esprimere l'assenso sul testo di Accordo modificato a seguito dei rilievi effettuati dalle amministrazioni partecipanti che gli Enti: AMAIE, ITALGAS, AIGA, ENEL, TERNA ed i Comuni contermini, sono stati convocati solo a fini informativi e con beneficio di fornire eventuali contributi nelle fasi successive, ma non hanno alcuna competenza ad esprimersi nel presente procedimento.

TERNA SPA peraltro era presente alla Conferenza istruttoria del 16/04/2014 nella quale ha solo rilevato che se sulle aree risultano costituiti diritti reali di godimento relativi a servitù, comodato d'uso ecc., dovranno necessariamente essere trasferiti ai nuovi proprietari.

La ASL n. 1 Imperiese con la nota prot. in uscita n. 0014031 dell'11/04/2014, all'interno della procedura di VAS e l'ENEL SPA con la nota, in atti prot. n. 0008955 dell'01/04/2014, hanno già rilasciato parere favorevole.

L'AIGA SPA con la nota prot. n. 0010684 del 16/04/2014 ha già rilasciato parere favorevole all'interno della procedura di VAS.

L'AMAIE SPA con la nota prot. n. G/2014/1656 del 07/03/2014, di cui si è già dato atto nel verbale della Conferenza referente del 10/03/2014, ha segnalato la presenza di un pozzo di captazione e pertanto la necessità in fase di progettazione di tener conto delle aree di rispetto a tutela del predetto pozzo;

Si è in attesa del parere di ARPAL peraltro già anticipato nella procedura di VAS.

Alle ore 14, 40 si chiude la seduta odierna.

Letto, confermato e sottoscritto:

- | | |
|---|--|
| - REGIONE LIGURIA (Dipartimento Ambiente, Dipartimento Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia) | Arch. Pier Paolo Tomiolo
Arch. Luisa Pagone
Arch. Maurella Pressato
Sig.ra Anna Maria Billi |
| - PROVINCIA DI IMPERIA | <i>Assente</i> |
| - FERROVIE DELLO STATO SPA (RFI-ITALFERR-SISTEMI URBANI) | Ing. Antonella Costa
(RFI DTP Genova) |
| - SOPRINTENDENZA BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI | <i>Assente</i> |
| - DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI | Arch. Luisa De Marco |
| - SOPRINTENDENZA AI BENI ARCHEOLOGICI | Dott. Luigi Gambaro |
| - AGENZIA DEL DEMANIO | Avv. Stefania Pagano |
| - ASL n. 1 Imperiese | <i>Assente</i> |
| - ARPAL | <i>Assente</i> |

- AMAIE SPA *Assente*
- AIGA SPA *Assente*
- ENEL SPA *Assente*
- TERNA SPA *Assente*
- ITALGAS SPA *Assente*
- COMUNE DI CAMPOROSSO *Assente*
- COMUNE DI DOLCEACQUA *Assente*
- COMUNE DI OLIVETTA S. MICHELE *Assente*
- COMUNE DI AIROLE *Assente*
- DOCKS LANTERNA SPA *Assente*
- COMUNE DI VENTIMIGLIA

Commissario Straordinario

Dott. Giuseppe La Rosa

Dirigente Ripartizione Tecnica

Ing. Cesare Cigna

Il Segretario

Dott.ssa Antonella Del Becaro

Allegati:

- *foglio con le sottoscrizioni; nuovo testo Accordo di Programma; proposta di cronoprogramma*