



CITTÀ DI VENTIMIGLIA

(PROVINCIA DI IMPERIA)

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 30 del 09/04/2019

OGGETTO: PROMOZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER IL PROGETTO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "WATERFRONT MARINA S.GIUSEPPE" AI SENSI ART. 58 L.R. 36/97 - CERTIFICAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO DELL'INIZIATIVA. ATTO DI INDIRIZZO.

L'anno **duemiladiciannove addì nove del mese di aprile** alle ore 19:30 nella sala Consiliare di Piazza della Libertà 3, convocato ai sensi e per gli effetti dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*", con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione ORDINARIA ed in seduta PUBBLICA di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1	IOCOLANO ENRICO	Sindaco	X	
2	DE LEO DOMENICO	Presidente	X	
3	LEUZZI FEDERICA	Consigliere	X	
4	FERRARI DIEGO	Consigliere	X	
5	PAGANELLI FRANCO	Consigliere		X
6	VITETTA VINCENZO	Consigliere	X	
7	ACQUISTA PATRIZIA	Consigliere		X
8	PALUMBO GIUSEPPINA	Consigliere	X	
9	LAZZARETTI MAURO	Consigliere	X	
10	PASTOR EUGENIA	Consigliere	X	
11	GHIRRI ALESSANDRO	Consigliere	X	
12	BALLESTRA GIOVANNI	Consigliere		X
13	NAZZARI ROBERTO	Consigliere	X	
14	GALARDINI EMILIO	Consigliere		X
15	VENTURA DANIELE	Consigliere	X	
16	MALIVINDI SILVIA	Consigliere		X
17	IACHINO CARLO	Consigliere		X

Dei consiglieri assenti giustificano: Acquista Patrizia ,Ballestra Giovanni e Galardini Emilio.

Sono presenti gli Assessori: Sciandra Silvia, Bedini Gino, Nesci Vera e Campagna Gabriele.

Partecipa in qualità di Segretario Verbalizzante il Dott. Antonino Germanotta - Segretario Generale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Domenico DE LEO , nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la società CFR S.r.l., CF 10067270966, con sede in Milano Via Camperio 14, proprietaria documentata di una vasta area a monte del realizzando Porto Turistico di circa 25.700 mq, propone un intervento di ristrutturazione urbanistica volto ad incrementare l'insediamento turistico-ricettivo e residenziale previsto dal PUC in tale ambito;
- in data 26 marzo 2019, a seguito di numerose interlocuzioni tecniche con gli Uffici, il proponente presentava con prot. 13822/2019 istanza di avvio della procedura di accordo di programma ai sensi dell'art. 38 LR 39/97, ammesso anche su iniziativa privata qualora ne sia riconosciuto l'interesse pubblico, contenente la seguente documentazione tecnica:
 1. Quadro delle proprietà:
 - Visure catastali per immobile e atti di proprietà
 - Perizia asseverata incongruità fabbricato "ex Conceria"
 - Tavole grafiche calcoli volumetrici fabbricati "ex Conceria" e "C.so Francia"
 2. Quadro urbanistico conoscitivo e nuove Norme Tecniche di Attuazione DT Waterfront
 3. Relazione illustrativa
 4. Bozza di accordo di programma e note di calcolo su ipotetico C.S.
 5. Relazione geologica preliminare
 6. Rapporto preliminare alla verifica di assoggettabilità a VAS
 7. Sostenibilità finanziaria:
 - a) Relazione economica finanziaria e PEF "Fase 1"
 - b) Credenziali soggetto attuatore
 - c) Analisi di mercato
 8. Cronoprogramma preliminare
 9. Standard, scomparti e oneri
 - All. 3: Relazione illustrativa architettura
 - Tav.1 – Masterplan scenario finale – formato A1.
 - Tav.2 – Masterplan programmatico Fase 1 – formato A1
 - Tav.3 – Opere di Urbanizzazione – formato A1
- gli interventi previsti nella proposta di AdP in variante urbanistica al PUC prevedono dunque la ristrutturazione urbanistica dell'area sita a monte del realizzando porto turistico, avente una superficie territoriale di 25.697 metri quadrati, che verranno caratterizzati dall'insediamento di mq 19.700 di Superficie Agibile (pari ad una SL di mq 22655, per una densità territoriale 0,88 mq/mq), da suddividersi nelle destinazioni d'uso residenziale (SA mq 3940), ricettiva alberghiera (SA 6304mq), ricettiva RTA (SA 3940ma) e commerciale (SA mq 1576);
- l'Amministrazione Comunale intende valorizzare il territorio cittadino, in modo da migliorare l'immagine della Città fornendo altresì impulso per l'avvio di nuove attività a favore del turismo e dell'occupazione.

- gli interventi di riqualificazione di interesse pubblico che la CFR Srl si impegna a realizzare, prevedono opere e servizi a beneficio della collettività realizzate o finanziate dal proponente, per un costo stimato di €. 9.774.250,00, precisamente:
 - a) realizzazione e cessione al Comune di mq. 1.410 di parcheggi situati nell'Ex-Conceria in via Tenda, con creazione di nuovi 64 posti auto;
 - b) realizzazione e cessione al Comune di mq. 4.170 di parcheggi situati nell'area di Corso Francia, con creazione di nuovi 116 posti auto;
 - c) realizzazione (ivi comprese le necessarie opere di consolidamento geotecnico) – di un parco ad uso pubblico -con gestione a carico del soggetto attuatore- nonché della realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili nel Waterfront;
 - d) realizzazione di una pista ciclabile tra Via Asse e la passerella lungo il Fiume Roia per uno sviluppo di ml. 1000;
 - e) realizzazione c.d. “Verde di Qualità” mediante l’attuazione di collegamenti pedonali fra Forte San Paolo e Forte Dell’Annunziata, o in altre aree indicate di interesse dalla P.A.;
 - f) realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione per l’attuazione del Progetto definitivo con annesso SUA per la realizzazione del Nuovo porto turistico stipulato in data 02.12.2016 – Rep. N. 50388/28551, così come richiamate nell’ “Atto di Scissione”, stipulato in data 02.12.2016, a rogito Not. Donetti al Rep. N. 50389/28552 e, dunque, nello specifico:
 - la realizzazione di un ascensore per collegare il sottopasso di Via Verdi con il piazzale parcheggio adiacente alla porta di ponente di Ventimiglia Alta, con superamento di un dislivello di circa 13 m. Detto ascensore dovrà avere capacità minima di trasporto di 8 persone;
 - la realizzazione delle reti fognarie e di adduzione idrica, di pubblica illuminazione e del gas, elettrica e di ogni altro servizio necessario alla parte residenziale del DT 1 a , e in grado di captare le reflue e fornire il futuro DT 1 b, l’abitato esistente limitrofo, il tutto come prescritto dal gestore del Servizio Idrico.
- la riqualificazione proposta comporterà l’introduzione di varianti a carattere sostanziale del vigente P.U.C., riconducibili al disposto di cui all’art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m., e come tali da sottoporre alla valutazione della Regione Liguria per quanto di rispettiva competenza ai sensi dell’art. 38 della stessa L.R. 36/1997 e s.m., nonché a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

CONSIDERATO CHE:

- Nella fase di avvio della procedura per un Accordo di Programma ai sensi dell’art. 38 LUR, il Consiglio non deve entrare nel merito dell’ammissibilità della variante richiesta dal punto di vista ambientale, idrogeologico e paesaggistico, di competenza di altri enti, che saranno oggetto di analisi nel corso della conferenza di servizi istruttoria e/o nell’ambito della procedura di VAS regionale;
- Il Consiglio è tenuto in questa fase a valutare l’interesse pubblico dell’iniziativa sulla base dei benefici pubblici proposti e scaturenti dall’intervento di ristrutturazione urbanistica, in rapporto all’entità degli aspetti in variante al PUC;
- La proposta si pone in variante al PUC con un considerevole aumento del carico urbanistico (all’incirca il raddoppio della capacità edificatoria attualmente prevista dal PUC, computando in quest’ultima anche il trasferimento nel DT di volumi fuori sito, con relative

premialità, ex art. 24.c PUC), nonché nella trasformazione in distretto di aree oggi definite di rispetto paesaggistico (A.CE.rp.2).

DATO ATTO che:

- la definizione dell'incremento delle volumetrie ammissibili e della loro destinazione sarà esito del procedimento di valutazione degli impatti ambientali di competenza regionale ai sensi LR 32/2012, presupposto per l'ammissibilità della variante al PUC sottesa alla proposta di AdP;
- altresì la quantificazione del contributo straordinario ex D. Lgs.vo n. 380/2001 come modificato dalla L 164/2014, al comma 4 dell'art. 16 lettera d ter, sarà definibile in esito alla verifica ambientale e agli incrementi di edificabilità concessi dalla variante al PUC;
- In questa fase di avvio della procedura, la valutazione dei benefici pubblici non può che basarsi sugli impegni assunti dal proponente rispetto a quanto già dovuto per legge in base alle volumetrie progettate, senza entrare nel merito dell'impatto ambientale e delle scelte architettoniche e paesaggistiche dello studio di pre-fattibilità, demandate agli organi competenti.

VALUTATO CHE:

- qualora ammissibile l'incremento della capacità edificatoria proposta, è apprezzabile per l'ipotesi di sviluppo delle strutture ricettive rispetto alla residenza (ammessa dalla disciplina attuale dei Dt.la e Dt1b), vista la carenza sotto questo aspetto dell'offerta ventimigliese;
- è condivisibile l'ipotesi di aumentare la densità edilizia dell'ambito di intervento mediante trasferimento di volumi incongrui o indecorosi dal centro città, piuttosto che procedere al consumo dell'indice perequato diffuso e alleviando l'aumento del carico urbanistico complessivo derivante dall'ipotesi progettuale. Le premialità sul trasferimento di volumi previste dal PUC (raddoppio del volume) sono applicabili solo qualora sia riconosciuta dal Consiglio Comunale l'interesse pubblico all'acquisizione dell'area oggetto di demolizione, e ammessa la sua destinazione a Servizi con aggiornamento del PUC;
- come si evince dall'elaborato n.9 allegato al progetto e dalla relazione dell'Ufficio Urbanistica, ipotizzando l'assentibilità dell'incremento volumetrico richiesto, comporterebbe benefici per il Comune pari a € 5,7 Milioni, tra contributo straordinario e opere di urbanizzazione superiori a quelle dovute per legge (il contributo di costruzione "ordinario" è computato in €. 3,5 Milioni);
- è previsto a progetto anche un surplus di aree a standard pubblici proposto, tra verde e parcheggio, pari a mq 1800, aggiuntivi rispetto al calcolo di quelli calibrati su 24 mq/abitante, già superiori a quelli previsti dal DM 1444/68 (stimati in 18.280);
- il proponente richiede di commutare il verde privato richiesto dal PUC per gli interventi di nuova costruzione in interventi di piantumazione e manutenzione del verde pubblico, individuando un'ipotesi di intervento nell'area posta tra il Forte dell'Annunziata e Forte San Paolo, per complessivi 4200mq di verde;
- il proponente si impegna ad effettuare tutte le necessarie opere di messa in sicurezza idrogeologica, presupposte alla sclassificazione delle zone PG3 di Piano di Bacino e dunque all'edificazione. La sicurezza idrogeologica dell'area è ovviamente di interesse di tutta l'area di Marina San Giuseppe;

- è apprezzabile il progetto di riqualificazione di aree degradate della città, quali Zona Lago di Corso Francia e l'Ex Conceria di Via Tenda, insediando nuove aree pubbliche di servizi a parcheggio (complessivi nuovi 180 posti auto) di cui i quartieri hanno forte necessità;

VISTI:

- il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, entrato in vigore in data 21/01/2009 con pubblicazione sul BURL n° 3 del 21/01/09 parte IV;
- la documentazione presentata dal proponente con atti prot. gen. n. 13822 del 26/03/2019;
- il D.Lgs. n. 165/2001 e ss. mm. e ii.;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- la Legge Urbanistica Regionale;
- la L.R. n° 32/2012 e ss. mm. e ii.;
- il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- lo statuto comunale vigente;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° 60 del 06/12/2018, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2019/2021;
- la deliberazione di Giunta Comunale n° 294 del 21/12/2018 di approvazione e di assegnazione del P.E.G. 2019/2021;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui agli artt. 49 e 147 bis del D.lgs. 267/2000 alla presente allegati, espressi per la regolarità tecnica dal Dirigente della Ripartizione Tecnica Ing. Cesare Cigna e per la regolarità contabile dal Dirigente “ad interim” della Ripartizione Finanziaria Dott. Massimo Mangiarotti;

RICHIAMATO il verbale della 5^a Commissione Consiliare Permanente - “*Lavori Pubblici, Ambiente ed Igiene Urbana, Demanio, Patrimonio e Manutenzione, Edilizia privata, urbanistica, Frazioni*”, riunitasi il giorno 04/04/2019 e conservato agli atti del presente procedimento;

CON VOTI favorevoli n° 11, contrari n° 0, astenuti n° 0, resi ed espressi per alzata di mano dai componenti presenti;

DELIBERA

- 1) **DI PROMUOVERE** l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 LUR avente oggetto l'approvazione di variante al PUC necessaria per l'individuazione di un nuovo distretto a monte del Porto Turistico, denominato “Waterfront Marina San Giuseppe”, come delineato dallo studio di pre-fattibilità prot.13822/2019, avviando i procedimenti previsti dalla normativa urbanistica e ambientale;
- 2) **DI CERTIFICARE** l'interesse pubblico dell'iniziativa privata ai sensi dell'art 58, comma 2, LUR, qualora siano rispettati gli impegni assunti dal proponente nella bozza di accordo di programma e nello studio di pre-fattibilità prot. 13822/2019 anche qualora, in esito alla procedura di VAS e di AdP, sia determinata una minore volumetria o minore indice di densità ammissibili rispetto alla proposta, e precisamente:

- Sia rispettato il rapporto minimo tra oneri di urbanizzazione dovuti e contributi/opere pubbliche a carico del privato (comprensivo del contributo straordinario), superiore a 3;
- Sia rispettato il surplus minimo del 10% di aree cedute a standard urbanistici rispetto al dovuto, già calibrato su 24 mq/abitate superiori a quelli previsti dal DM 1444/68;
- Sia comunque mantenuto l'impegno alla riqualificazione di aree degradate della città, quali Zona Lago di Corso Francia e l'Ex Conceria di Via Tenda, insediando nuove aree pubbliche di servizi a parcheggio;
- Sia rispettato il rapporto tra insediamenti turistico-ricettivi e residenza di 2,6;
- Sia garantito l'uso pubblico, con oneri di manutenzione a totale carico del privato, dell'impianto di risalita meccanizzata in progetto, indicata nel Masterplan, TAV 2;
- Ferme restando le prerogative della Regione sull'entità e sulle modalità dell'aumento del carico insediativo, sia sostenuto in conferenza di servizi l'indirizzo comunale secondo cui tutta la volumetria residenziale ammessa nel nuovo distretto sia derivante da:
 - a) demolizione e trasferimento di volumi incongrui o indecorosi e necessitanti riqualificazione, siti nel centro città, intendendosi l'ambito urbano unico perimetrato dal PUC che si estende dal confine comunale sul fiume Nervia fino alla frazione di Roverino (escluso solo ambito A.Ri.re.5), oltretutto negli ambiti limitrofi al progetto A.RI.va, A.Ce.ot.1, A.Ri.urb.7. Previo accordo con la Regione, sono applicabili le premialità volumetriche previste dal PUC solo nei casi e alle condizioni di cui in premessa, oppure
 - b) cessione di pari volumetrie al Comune adibiti ad alloggi o locali, nuovi o ristrutturati e comunque funzionali, di cui il Consiglio riconosca l'interesse pubblico;

3) DI DICHIARARE, CON VOTI favorevoli n° 13, contrari n° 0 e astenuti n° 0 resi ed espressi per alzata di mano dai componenti presenti, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c. 4 del T.U.E.L. approvato con DLgs. n. 267/2000.

Il resoconto integrale degli interventi, come da registrazione digitale, è conservato agli atti ed è consultabile sul sito istituzionale del Comune.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Domenico DE LEO / INFOCERTS SPA

IL SEGRETARIO GENERALE

Antonino Germanotta / INFOCERT SPA

PUBBLICAZIONE

Il presente verbale, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs del 18/08/2000 n° 267, dovrà essere pubblicato a cura dell'Ufficio Messi all'Albo Pretorio on-line del Comune di Ventimiglia per n° **15 giorni** interi e consecutivi

TENORE DI ESECUTIVITA'

X - IMMEDIATA - Art. 134 - 4° comma del T.U.E.L. 18/08/2000.

- Decorsi i DIECI GIORNI dalla pubblicazione - Art. 134 - 3° comma del T.U.E.L. 18/08/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Antonino Germanotta / INFOCERT SPA