



CITTA' DI IMPERIA

Consiglio Comunale

DELIBERA n° 54 del 28/09/2022

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA – PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE – PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANA DELL'AREA EX SAIRO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 23/2018 CON CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. ED APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO EX ART. 10 D.P.R. 327/2001

L'anno duemilaventidue, e questo di 28 - ventotto - del mese settembre alle ore 19:30, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in adunanza ordinaria, in conseguenza di determinazioni prese dal Presidente previa partecipazione al Sig. Prefetto e notifica utile degli avvisi scritti.

Sono presenti questi Consiglieri:

SCAJOLA CLAUDIO	Presente	BENCARDINO MARTINA	Presente
CAMIOLO PINO	Presente	FALBO GIUSEPPE	Assente
RAMOINO INNOCENTE	Presente	BALDASSARRE ORLANDO	Presente
FALCIOLA LUCA	Presente	GARIBBO VINCENZO	Presente
ILACQUA SONIA	Presente	MARABELLO LAURA	Presente
MAGLIO TIZIANA	Presente	LANTERI LUCA	Presente
MONTANARO GIOVANNI	Presente	GAGGERO GIANFRANCO	Assente
ARCELLA ELISA	Presente	RANISE ANTONELLO	Assente
ELENA RITA	Presente	GATTI MONICA	Presente
VENUTO GIUSEPPE	Presente	SAVIOLI ALESSANDRO	Presente
MINASSO ROBERTA	Presente	LA MONICA DAVIDE	Assente
ONEGLIO NICOLETTA	Presente	ABBO GUIDO	Presente
CICCIONE DANIELE	Presente	CHIARINI ENRICA	Presente
ORNAMENTO PAOLO	Assente	RISSO FABRIZIO	Presente
MOTOSO ANTONIO	Presente	VERDA EDOARDO	Presente
LANDOLFI ANDREA	Presente	SALUZZO ROBERTO	Presente
		SEMERIA STEFANO	Presente

Quindi sono presenti Consiglieri N.28 Sono assenti Consiglieri N.5

In Imperia nella sala delle adunanze posta nella Sede comunale, assiste alla seduta la sottoscritta Dott.ssa Rosa PUGLIA Segretario Generale del Comune, incaricata della redazione del verbale.

Illustra la pratica l'Assessore Fossati.

Escono i Consiglieri Chiarini, Lanteri, Marabello e Oneglio. Presenti n. 24.

Dopo l'illustrazione seguono gli interventi e le relative repliche. Per il contenuto dell'illustrazione e della discussione si rinvia alla registrazione su supporto magnetico.

Il Consigliere Saluzzo presenta il seguente emendamento: “Nel piano economico finanziario inserire n. 15 alloggi nel palazzo A in luogo di n. 12 essendo rappresentati e indicati dimensionalmente (tipologia) n. 5 alloggi a piano: P2 – P3 – P4”.

Interviene il Consigliere Risso.

Replica l'Assessore Fossati.

Esauriti gli interventi il Presidente concede la parola per le dichiarazioni di voto, come da registrazione su supporto magnetico conservata agli atti, ai seguenti Consiglieri: Saluzzo, Abbo, Falciola, Ciccione e Risso.

Interviene il Sindaco.

Il Presidente pone in votazione il sopracitato emendamento proposto dal Consigliere Saluzzo che con 5 voti favorevoli (Abbo, Savioli, Risso, Saluzzo e Verda), 17 contrari (Scajola, Camiolo, Ramoino, Falciola, Ilacqua, Maglio, Montanaro, Arcella, Elena, Venuto, Minasso, Ciccione, Motosso, Landolfi, Bencardino, Baldassarre, Garibbo) e 2 astenuti (Gatti e Semeria) viene respinto.

Esce il Consigliere Verda. Presenti n. 23.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- è presente sul territorio comunale un ampio complesso industriale dismesso denominato “EX RAFFINERIA S.A.I.R.O.” che insiste su un’area di complessivi catastali mq 5.238,00 - di cui mq 2.256 di proprietà del Comune di Imperia e mq 2.982 di proprietà di “Imperia Sviluppo S.r.l.” - prospettante lungo la Via San Lazzaro a Imperia, compresa in zona di P.R.G. Zona Soggetta a Piano Attuativo SUA 114;
- il compendio immobiliare di proprietà di “Imperia Sviluppo S.r.l.” risulta così censito: Catasto Terreni del Comune di Imperia – Sezione L Porto Maurizio foglio 4, mappale n. 1644 ; Catasto Fabbricati del Comune di Imperia – Censuaria di Porto Maurizio, foglio 4, mappale n. 1644, Categoria D1;
- l’area, in parte di proprietà comunale ed in parte di proprietà privata, è da anni in condizioni di degrado, così come l’adiacente area di proprietà del Demanio dello Stato ramo marittimo;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 22/02/2021 si è approvato in linea tecnica il progetto di riqualificazione edilizia ed urbana dell’area ex SAIRO e demandato agli organi competenti ogni successivo adempimento utile e necessario al perfezionamento di tale progetto ed alla partecipazione al bando di cui al “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (PINQuA) ex legge 160/2019 (art. 1, commi 437 e seguenti), ex Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze e il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo n. 395 del 16/09/2020, pubblicato sulla G.U. del 16/11/2020;
- Con Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti n. 383 del 07/10/2021 il progetto di cui sopra è stato ammesso al finanziamento;
- Con DECRETO DIRETTORIALE n. 804 del 20 gennaio 2022 l’Amministrazione responsabile (MIMS), sulla base delle dichiarazioni e dei documenti trasmessi da questo Comune, Soggetto beneficiario PINQuA, ha definitivamente ammesso a finanziamento la PROPOSTA ID 57 ed individuato l’acconto da erogare;
- Con Determinazione dirigenziale n° 422 del 04/04/2022 è stato finanziato, tra l’altro, il quadro economico dell’intervento sopracitato secondo quota di cronoprogramma 2022-2026;
- il progetto di riqualificazione urbana che il Comune di Imperia intende attuare nell’ambito del “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQuA)” - PNRR , Missione 5, Componente 2, Investimento 2.3, finanziato dall’unione europea – NextGenerationEU, verrà quindi sviluppato all’interno del complesso industriale “EX RAFFINERIA S.A.I.R.O.”;
- il Settore Urbanistica è stato incaricato di dar corso all’iter di legge per rendere compatibile con il vigente P.R.G. il progetto di cui sopra, con contestuale espletamento dell’avvio della necessaria procedura ablatoria;

VISTA la documentazione progettuale di cui agli atti sopraccitati;

DATO ATTO CHE:

- il comune di Imperia è dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 46 del 24/02/1990 e successive varianti;
- la Regione Liguria con la L.R. n. 23 del 29 novembre 2018 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo”, in attuazione dell’art. 5, co. 9, del d.l. n. 70/2011, convertito con modifiche dalla l. n. 106/2011, e dell’art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ha promulgato sulla necessità che i Comuni, in ossequio delle suddette normative sovracomunali, al fine di favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica, architettonica e sociale del tessuto edificato, provvedano all’individuazione e alla conseguente regolamentazione, anche su proposta di soggetti pubblici o privati, di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedano interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale ed ambientale
- in vista dell’odierno provvedimento di adozione del vincolo preordinato all’esproprio l’Ufficio competente ha predisposto un elaborato di intervento di Rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 23/2018 in variante al vigente P.R.G. contenente la perimetrazione dell’area interessata e lo studio di fattibilità comprensivo di perizia estimativa, ai sensi del d.lgs. n. 50 del 2016, disponibile e visionabile al seguente link:

[www.doc-imperia.it/llpp/SUSANNA ATTI PROCEDURA PINQUA PNRR.zip](http://www.doc-imperia.it/llpp/SUSANNA%20ATTI%20PROCEDURA%20PINQUA%20PNRR.zip)

costituito dai seguenti elaborati:

DOC.I.1.1	RELAZIONE DI SINTESI DELL’INTERVENTO	
	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA	11/03/2021
DOC.I.2.1	RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA COMPLESSIVA	
DOC.I.2.2	PLANIMETRIA GENERALE	
DOC.I.2.3	ELABORATI GRAFICI	
DOC.I.2.4	QUADRO ECONOMICO E CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO	
	RELAZIONE GEOLOGICA – GEOMORFOLOGICA – IDROGEOLOGICA E SISMICA	
	VISURE CATASTALI	
	RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ ALLA V.A.S. L.R. 32/2012	
	SCHEDA NORMATIVA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARTT. 2 E 3 L.R. 23/2018	

- il Comune di Imperia è attualmente soggetto alle limitazioni previste dall’art. 47 ter della l.r. 36/97, come modificata dalla l.r. 11/2015, che vieta l’adozione e l’approvazione di varianti al P.R.G. vigente fatta eccezione per quelle finalizzate all’approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti ed alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità, per le varianti finalizzate ad attuare interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per la cui approvazione sia promosso dal Comune apposito accordo di programma, nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali;
- nella fattispecie non si applicano le limitazioni sopraindicate come espressamente previsto dall’art. 4 comma 5 della l.r. 23/2018;

VISTO E CONSIDERATO CHE

- l’ambito di intervento ricade in zona DM2B del vigente P.R.G. destinate ad attività miste produttive, terziarie e commerciali normate dall’art. 39 delle Norme di Attuazione del P.R.G. e sottoposto alla preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Attuativo;

- con provvedimento di conclusione della Conferenza dei servizi in data 25/06/2009 è stato approvato lo strumento urbanistico attuativo della zona “ex Sairo”- SUA 114
- lo Strumento Urbanistico Attuativo di cui sopra non ha avuto esecuzione né è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per la sua attuazione, inoltre, risulta decorso il termine decennale di validità stabilito dall’art. 12 della l.r. 24/1987.
- il progetto di riqualificazione coinvolge anche aeree demaniali inserite nel vigente P.R.G. in zona FVS1B destinata ad attrezzature sportive.
- La proposta di rigenerazione prevede la ricomposizione e traslazione delle volumetrie all’interno dell’ambito senza incrementi volumetrici con finalità di alloggi per l’edilizia residenziale pubblica ed edilizia agevolata, la realizzazione nell’edificio ex Sairo di proprietà comunale, a seguito della demolizione della porzione di immobile che non presenta interesse storico artistico, di locali per servizi e residenze temporanee, la realizzazione di una palestra, parcheggi, aree verdi, collegamento ciclopedonale

DATO ATTO CHE

- gli obiettivi che si intendono conseguire con l’intervento di rigenerazione urbana in argomento a norma dell’art. 2 della l.r. 23/2018 sono:
 - 1) eliminazione delle situazioni di degrado edilizio, urbanistico e paesaggistico
 - 2) riconversione delle volumetrie esistenti che si recuperano ad uso pubblico con incremento dell’offerta di servizi pubblici a livello cittadino (miglioramento degli standard urbanistici)
 - 3) recupero di volumi esistenti (con demolizione e ricostruzione) senza incrementi volumetrici e senza aumento dell’uso del suolo
 - 4) uso di sistemi costruttivi innovativi per ottenere edifici a basso consumo energetico
 - 5) rispetto del principio di non arrecare un danno significativo all’ambiente (DNSH, “Do no significant harm”) incardinato all’articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852
 - 6) rispetto dei principi del Tagging clima e digitale, della parità di genere (Gender Equality), della protezione e valorizzazione dei giovani e del superamento dei divari territoriali
 - 7) incremento aree verdi pubbliche attrezzate e percorsi pedonali
 - 8) introduzione di sistemi di produzione di energia alternativa da fonti rinnovabili
 - 9) recupero delle acque meteoriche e domestiche per uso irriguo
- la rigenerazione in argomento produce ricadute positive sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche in merito alle tematiche abitative, sociali, urbanistiche, ambientali e culturali;
- le destinazioni d’uso previste sono:
 - a) residenza pubblica e agevolata
 - b) turistico-ricettiva
 - c) parcheggi pertinenziali e pubblici
 - d) servizi pubblici;
- La nuova disciplina urbanistica è contenuta nella “SCHEDEE NORMATIVE AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARTT. 2 E 3 L.R. 23/2018 “ facente parte della documentazione sopracitata che contiene anche l’individuazione cartografica e la perimetrazione dell’ambito;

DATO ATTO CHE

- La progettazione nel complesso sopracitata si pone in variante al vigente P.R.G. per le destinazioni d’uso ivi previste, per la perimetrazione dell’ambito che eccede la originaria zona DM2B di P.R.G. soggetta a S.U.A., per le distanze dalle strade e nel complesso in variante rispetto allo SUA a suo tempo approvato e sopracitato;

- Il previsto intervento pubblico necessita pertanto di variante urbanistica, sia per la necessaria compatibilità anche delle opere pubbliche rispetto alla pianificazione territoriale, sia per il presupposto – e parimenti necessario – vincolo preordinato all'esproprio di cui al d.p.r. n. 327 del 2001 e s.m.;
- l'odierna variante urbanistica viene prudenzialmente sottoposta a Verifica di assoggettabilità a VAS , ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012, al fine di valutare eventuali potenziali effetti sull'ambiente a tal fine la documentazione progettuale comprende adeguato rapporto ambientale preliminare;
- in quella sede verrà acquisito ai sensi di legge da parte della Regione Liguria il parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 2001, stante l'art 56 bis della legge regionale n. 36/97, inseritovi dalla legge regionale n. 2/20;
- quanto al contraddittorio e alla partecipazione con il privato interessato, questo, in ossequio all'art. 11 del D.P.R. n. 327 del 2001 e agli artt. 7 e segg. della legge n. 241 del 1990, è stato avvisato dell'avvio del procedimento per l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, con Nota del 29/07/2022 Prot. 48939, notificata a mezzo pec;
- la medesima società ha fatto pervenire, per tramite del proprio legale rappresentante, in relazione al presente procedimento, nota n. 51339 del 09/08/2022 con la quale ha manifestato la propria disponibilità alla cessione dell'immobile;

RITENUTO CHE ai fini della futura indennità di esproprio è stata redatta una prima valutazione di stima degli immobili da acquisire al patrimonio del Comune e che il relativo valore è stato quantificato in € 1.580.000. Questo fatto salve più precise ed avvedute determinazioni ai sensi di legge, sulla base delle procedure in contraddittorio di cui al D.P.R. n. 327 del 2001 e s.m., all'atto della dichiarazione di pubblica utilità e del successivo esproprio, nel caso non si pervenga alla cessione volontaria a norma dell'art. 45 del D.P.R. 327/01;

RICHIAMATO il D.P.R. n. 327 del 8 giugno 2001 e s. m. ed i. “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”;

RITENUTO pertanto tutto quanto sopra esposto di promuovere, ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, l'approvazione, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327 del 2001 e s.m. (e con procedimento coerente anche, per quanto occorra, con l'art. 4 della legge regionale n. 23 del 2018), della progettazione in argomento con contestuale individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana a norma dell'art 4 della l.r. 23/2018 in variante al vigente P.R.G.;

VISTE per quanto attiene la disponibilità delle aree appartenenti al Demanio dello Stato ramo marittimo:

- la Concessione Demaniale Marittima ex art. 36 del Codice della Navigazione Reg. Licenza n. 20/2022
- il Verbale di consegna di Bene Demaniale Marittimo ad altre Amministrazioni dello Stato in data 22/03/2021
- la Concessione Demaniale Marittima ex art. 36 del Codice della Navigazione Atto Formale Rep. n. 3076 del 10/12/2012 e suo rinnovo con Atto Formale rep. 3278 del 06/06/2014

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale N. 287 del 01/09/2022 con cui è stata sottoposta alla competenza del Consiglio Comunale la proposta in oggetto;

Visto il parere favorevole formulato dal Dirigente Settore Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il parere – espresso in calce - formulato dal Dirigente Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visti :

- Ø il D.P.R. n. 327/2001
- Ø il D.P.R. n. 380/2001;
- Ø la l. n. 1150/1942 e s.m
- Ø la l.r. n. 36/97 e s. m. ed i.
- Ø la l.r. n.23/2018 e s.m.

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il vigente regolamento di contabilità;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Con 17 voti favorevoli, nessun contrario e 6 astenuti (Abbo, Gatti, Risso, Saluzzo, Savioli e Semeria),

D E L I B E R A

- 1) Di approvare, ai fini della conformità urbanistica ed apposizione del vincolo preordinato all'esproprio il PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANA DELL'AREA EX SAIRO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 23/2018 CON CONTESTUALE ADOZIONE DI VARIANTE AL P.R.G. ED APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO EX ART. 10 D.P.R. 327/2001 composto dei seguenti elaborati, depositati agli atti:

DOC.I.1.1	RELAZIONE DI SINTESI DELL'INTERVENTO	
	PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA	11/03/2021
DOC.I.2.1	RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA COMPLESSIVA	
DOC.I.2.2	PLANIMETRIA GENERALE	
DOC.I.2.3	ELABORATI GRAFICI	
DOC.I.2.4	QUADRO ECONOMICO E CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO	
	RELAZIONE GEOLOGICA – GEOMORFOLOGICA – IDROGEOLOGICA E SISMICA	
	VISURE CATASTALI	
	RAPPORTO PRELIMINARE PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S. L.R. 32/2012	
	SCHEDA NORMATIVA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARTT. 2 E 3 L.R. 23/2018	

- 2) Di prendere atto del Quadro Economico del progetto dell'opera pubblica già approvato e finanziato con la determinazione dirigenziale n. 422 del 04/04/2022, come determinato nella documentazione di progetto, il cui importo complessivo ammonta ad € 18.515.561,85 di cui 14.975.558,72 finanziamento PINQuA e 3.540.003,13 risorse finanziarie private.
- 3) Di approvare il rapporto preliminare ambientale ai fini di verifica di assoggettabilità a Vas.

- 4) Di prendere atto che ai sensi dell' art. 19 del D.P.R. n. 327 del 2001 e dell'art. 4 della legge regionale n. 23 del 2018 l'approvazione di cui ai precedenti punti costituisce individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana con contestuale adozione di Variante al P.R.G. Vigente e con l'inserimento della previsione delle opere rappresentate nella progettazione medesima a titolo di vincolo preordinato all'espropriazione.
- 5) Di disporre che la deliberazione consiliare, con la relativa documentazione, venga depositata presso la Segreteria comunale e inserita nel sito informatico del Comune, per 30 giorni consecutivi, previo avviso di pubblicazione dell'avvenuta approvazione del progetto e adozione della corrispondente variante, e che chiunque possa prendere visione e presentare osservazioni alla Variante Urbanistica al vigente P.R.G., anche ai fini ambientali, nello stesso periodo.
- 6) Di disporre altresì che, decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni di cui al punto 5), e fatti salvi gli adempimenti di cui all'art. 4 comma 1 l.r. 23/2018, l'Amministrazione procederà a dar corso al procedimento di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 327 del 2001 e s.m., in combinato disposto con il citato art. 4 della legge regionale n. 23 del 2018.
- 7) Di dare atto che il Responsabile del procedimento è l'arch. Silvia GAVOTTO la quale ha curato l'istruttoria ed è incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 6 della Legge 07.08.1990, n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) insieme al Dirigente del Settore proponente, arch. Ilvo CALZIA.
- 8) Di memorizzare il documento originale elettronico nell'archivio documentale della Città di Imperia.
- 9) Di dichiarare, con 18 voti favorevoli, nessun contrario e 5 astenuti (Abbo, Riso, Saluzzo, Savioli e Semeria), la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267.

ALLEGATI

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

PUGLIA ROSA

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE**

CAMIOLO PINO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.