



CITTA' DI IMPERIA

Consiglio Comunale

Delibera n. 0115 del 17/12/2015

OGGETTO: Riconoscimento interesse pubblico al progetto di riqualificazione dell'area industriale dismessa "Ex SAIRO"

L'anno 2015, e questo di 17 del mese di dicembre alle ore 19:00, 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:

Capacci ing. Carlo	Presente
Mezzer dott.ssa Gianfranca	Presente
Canetti sig.ra Valeria	Assente
Lagorio sig. Lorenzo	Presente
Olivieri avv. Oliviero	Presente
Marino arch. Fiorenzo	Presente
Balestra sig.ra Camilla	Presente
Corinni sig.ra Chiara	Presente
Anfossi sig. Silvano	Presente
Savioli geom. Alessandro	Presente
Reavv. Paolo	Presente
Balestra sig. Fulvio	Assente
Palma sig.ra Susanna	Presente
D'Agostino arch. Ester	Presente
Ricco' sig.ra Natalia	Presente
Parodi sig. Diego	Presente
Montesano dott. Paolo	Presente
Gorlero sig.ra Giulia	Assente
Gavi sig.ra Cristina	Presente
Ghigliazza sig. Riccardo	Assente
Saluzzo arch. Roberto	Presente
Annoni avv. Erminio	Assente
Gaggero geom. Gianfranco	Presente
Ranise dott. Antonello	Presente
Acquarone dott.ssa Ida	Presente
Poillucci avv. Piera	Presente
Falciola dott. Luca	Presente
Fossati avv. Giuseppe	Presente
Grossodott. Gianfranco	Presente
Servalli sig. Mauro	Presente
Russosig. Antonio	Presente
Glorio sig.ra Cara	Assente
Casanodott. Alessandro	Assente

Quindi sono presenti Consiglieri N. 26

Sono assenti Consiglieri N. 7.

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 Fresia.

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.

Intervengono i seguenti Consiglieri: Savioli che propone il seguente emendamento nello schema di convenzione:

- *“Art. 12 comma 1b... per un periodo limitato nel tempo necessario all'ammortamento del costo complessivo dell'investimento (Lotto1), comunque non oltre i 30anni..”;*

Intervengono i seguenti Consiglieri. Fossati (questione pregiudiziale), Segretario Generale, Sindaco, Russo, Fossati, Marino, Grosso, Servalli, Gavi (mozione d'ordine), Savioli, Servalli, Lagorio, Montesano, Mezzera, Poillucci, Marino, Falciola, Ranise, Balestra C., Anfossi, Savioli, Re, Olivieri, Ass. Fresia per replica.

Entra in aula il Consigliere Balestra F. Presenti. 27.

Esauriti gli interventi il Presidente concede la parola per le seguenti dichiarazioni di voto:

- 1) Fossati: astenuto sull'emendamento, contrario alla pratica;
- 2) Saluzzo: favorevole all'emendamento, favorevole alla pratica;
- 3) Russo: favorevole all'emendamento, favorevole alla pratica;
- 4) Grosso: contrario all'emendamento, contrario alla pratica;
- 5) Gavi: favorevole all'emendamento, favorevole alla pratica;
- 6) Poillucci: astenuta sull'emendamento, astenuta sulla pratica;
- 7) Falciola (voto difforme al capogruppo): favorevole all'emendamento, favorevole alla pratica;
- 8) Savioli: favorevole all'emendamento, favorevole alla pratica;
- 9) Marino: favorevole all'emendamento, favorevole alla pratica;

L'emendamento posto in votazione viene approvato con 19 voti favorevoli, 3 voti contrari e 5 astenuti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale N. 325 del 14 dicembre 2015 con cui è stata demandata alla approvazione del Consiglio comunale la seguente proposta:

Premesso che:

Nel 2006 L'Amministrazione Comunale di Imperia aveva deciso di realizzare un "incubatore di imprese", mediante convenzione con la Soc. "Invitalia" – Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. – ed aveva individuato quale sede idonea una porzione del complesso immobiliare denominato "ex raffineria SAIRO".

La Società Imperia Sviluppo S.r.l., proprietaria del citato complesso immobiliare "ex SAIRO", aveva presentato in data 11 aprile 2007 istanza per l'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo volto alla riqualificazione dell'area ex Raffineria e alla realizzazione di un complesso turistico – ricettivo, con l'impegno a bonificare e a cedere al Comune l'immobile storico SAIRO per la realizzazione del sopracitato "incubatore di imprese".

Con atto Rep. 2408 del 20 settembre 2007 parte dell'immobile SAIRO veniva ceduta al Comune di Imperia, come anticipo agli oneri di urbanizzazione e dotazione di standard urbanistici dovuti secondo il progetto di SUA predisposto da Imperia Sviluppo S.r.l. ed in particolare al Comune di Imperia veniva consegnata la porzione di immobile vincolata.

In data 18 dicembre 2008 si svolgeva la conferenza deliberante per la approvazione del predetto progetto e con determinazione dirigenziale n. 1257 del 25 giugno 2009 si emetteva il provvedimento di conclusione del procedimento.

Il progetto di strumento attuativo prevedeva nello specifico un intervento in area parzialmente di proprietà del soggetto attuatore, parzialmente del Demanio pubblico ramo Marina, ed in parte del Comune di Imperia e configurava sostanzialmente i seguenti interventi:

- demolizione delle parti non vincolate dell'edificio ex SAIRO;
- mantenimento e bonifica dell'immobile storico SAIRO oggetto di specifico vincolo monumentale e per il quale era prevista la cessione al Comune ai fini di un utilizzo di interesse generale, quale incubatore di imprese;
- realizzazione di una nuova edificazione con destinazione mista ricettiva (residenza turistico alberghiera – commerciale)
- realizzazione di una autorimessa interrata su tre livelli per posti auto pertinenziali, pubblici e privati.

- realizzazione di un'area verde privata ad uso pubblico suddivisa in una zona a nord adiacente al lungomare Amerigo Vespucci e un'area della corte interna ai due edifici.

Considerato che:

Nel corso degli anni vari eventi hanno contribuito a far venir meno tutte le condizioni economiche a sostegno dell'operazione descritta nelle premesse.

Invitalia, che si era impegnata alla ristrutturazione del complesso per la realizzazione dell'incubatore di imprese utilizzando i fondi assegnati dalla legge 27 dicembre 2002 n. 289 e destinati con la legge 14 maggio 2005 n. 80, anche a seguito delle indagini di valutazione di vulnerabilità sismica dell'immobile, rilevò la necessità di ulteriori risorse economico - finanziarie.

Il mancato accordo con il Comune per le ulteriori risorse economiche da mettere a disposizione fece chiudere definitivamente il progetto dell'incubatore di imprese.

Anche sul fronte del soggetto attuatore, assetti societari ed economico-finanziari mutati fecero venire meno l'interesse verso un progetto molto impegnativo ma con margini di ritorno decisamente mutati per la grave crisi congiunturale con le note ricadute negative nell'ambito degli investimenti edilizi. La conseguenza purtroppo più evidente è stata l'abbandono dell'area ad un continuo ed inesorabile degrado.

Sulla scorta di quanto sopra, Imperia Sviluppo S.r.l. ha manifestato alla attuale Amministrazione Comunale l'intendimento di procedere alla riqualificazione della zona conferendo ad un nuovo intervento una rilevante finalità sociale e cioè proponendo uno spazio fatto di funzioni a supporto e integrazione delle strutture sportive esistenti.

Nel novembre del 2013 Imperia Sviluppo ha sottoposto al Comune un'idea progettuale di variante che prevedeva la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale, una foresteria/ostello, una palestra, con oneri di attuazione interamente a carico della stessa società proponente e la creazione di un'autorimessa in località Parasio, in vece dell'attuale complesso della palestra Maggi, con le eccedenze dell'operazione.

Tale proposta si fondava sull'idea di demolire il fabbricato vincolato che si trova in condizioni strutturali decisamente precarie. Sull'ipotesi si esprimeva negativamente la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria per gli effetti del vincolo storico gravante sull'immobile di proprietà comunale ma, contestualmente, la stessa Soprintendenza mostrava di apprezzare le finalità sociali, la soluzione progettuale prospettata e l'attenzione all'interesse pubblico contenuti nella proposta e si mostrava disponibile a collaborare nella ricerca di soluzioni progettuali tali da rendere fattibile l'intervento indicato senza snaturarne l'essenza e nel rispetto del patrimonio storico culturale.

Tenendo conto dei suggerimenti formulati dalla Soprintendenza stessa, attraverso una ricerca documentale approfondita sull'immobile storico, è stato possibile individuare all'interno del volume sottoposto a vincolo, la parte di edificio facente parte dell'impianto originale risalente ai primi del 1900. Tali accertamenti, illustrati alla Soprintendenza, hanno permesso in via preliminare, di riscontrare un parere di massima favorevole alla rettifica dell'estensione del vincolo con conseguente riduzione della volumetria da conservare.

In conformità alle intercorse intese con Comune e Soprintendenza, con nota recepita agli atti di questo Comune con prot. n. 43240 del 5 dicembre 2014 la Soc. Imperia Sviluppo S.r.l. chiedeva al Comune un impegno ad avviare il procedimento amministrativo per la approvazione di questo nuovo progetto a cui il Sindaco, in termini di disponibilità di massima, rispondeva positivamente. La suddetta attività era il risultato dello sviluppo dell'idea progettuale proposta da Imperia Sviluppo al Comune in data 25 novembre 2013 e sopra descritta, che implicava la variante al SUA approvato e che, in un primo tempo, prevedeva la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale, una foresteria/ostello, una palestra e la creazione di un'autorimessa in località Parasio, con oneri di attuazione interamente a carico della stessa società proponente. La foresteria e il volume a destinazione d'uso residenziale - utili e necessari a garantire la sostenibilità economica dell'intervento - erano previsti sull'area privata; la palestra e un'ampia area verde integrata con parcheggi ricadevano invece sulla proprietà pubblica. Successivamente agli intercorsi con Soprintendenza, l'idea progettuale evolveva verso una soluzione di conferma del volume a destinazione d'uso residenziale: i ricavi derivanti dalla commercializzazione delle unità residenziali permanevano infatti necessari a garantire la sostenibilità economica dell'operazione immobiliare a carico della Società. Nella proposta di cui trattasi, veniva recuperata la parte di edificio storico ex SAIRO risalente ai primi del 1900 - di proprietà del Comune di Imperia - con la realizzazione di un ostello/foresteria da dare in concessione a Imperia Sviluppo, alla quale si conferiva il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'opera per un periodo concordato, secondo un canone da riconoscere al Comune di Imperia in percentuale sul fatturato. Veniva altresì confermata la realizzazione della palestra pubblica con sedime esteso anche sulla proprietà di Imperia Sviluppo: l'intera area oggi privata, ad esclusione della zona occupata dal volume residenziale e il rispettivo parcheggio pertinenziale, erano previsti in cessione al Comune di Imperia, a soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti. Il nuovo progetto, infatti, così come proposto, veniva completato da un'ampia zona verde pubblica integrata con parcheggi pubblici.

Con istanza Prot. n. 18329 del 18 maggio 2015 la Società presentava quindi un progetto di variante allo strumento urbanistico attuativo approvato, redatta secondo le linee descritte nel precedente capoverso. La suddetta istanza non poteva trovare accoglimento per effetto delle modifiche nel frattempo apportate alla Legge

Regionale Urbanistica, n. 36 del 4 settembre 1997, dalla Legge Regionale 11 del 2 aprile 2015, che vieta l'adozione e l'approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale che – come quello di Imperia, oggi – pur corredato di disciplina paesistica di livello puntuale, sia stato approvato da oltre dieci anni.

Atteso quindi che

sulla scorta delle condizioni ostative di cui al precedente capoverso, la Società valutava condizioni alternative per l'assentimento del progetto proposto e quindi, con nota Prot. N. 37877/15 del 16 ottobre 2015 l'avv. Sandro Delbecchi, nella sua qualità di legale rappresentante della soc. Imperia Sviluppo S.r.l presentava una ulteriore istanza per il rilascio di permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico generale vigente, ai sensi dell'art. 14 comma 1 bis e 3 del DPR380/2001, allegando un progetto di riqualificazione dell'area rimodulato in base agli ultimi accordi con l'Amministrazione Comunale ed in base al rispetto della nuova legge regionale urbanistica Legge Regionale 11 del 2 aprile 2015 di modifica della n. 36 del 4 settembre 1997. Contestualmente, l'istanza annullava quella precedente.

Dato atto che:

La richiesta di permesso di costruire proposta ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis e 3 del DPR380/2001, in deroga alle destinazioni d'uso e ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli Strumenti Urbanistici Generali e degli Strumenti Urbanistici Attuativi, prevede la ristrutturazione edilizia dell'area industriale dismessa, senza aumento della superficie coperta e del volume esistente prima dell'intervento. Ciò in ossequio ai disposti dell'articolo 14 comma 1 bis del DPR 380/2001 che testualmente recita *"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni."*

Il progetto urbanistico, modificato e integrato a seguito delle richieste dell'Ufficio, si compone dei seguenti documenti a firma dell'Ing. Andrea Barla, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Imperia al n. 682:

PROGETTO APPROVATO

05 | STRALCI DELLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
06 | STRALCI DEL PIANO DI BACINO

PROGETTO IN DEROGA

R00-D | DIMOSTRAZIONE DELLA RISPOSTA AI REQUISITI RICHIESTI DALL'ART.14 DEL D.P.R.380/01
R01-D | RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI
R02-D | RELAZIONE ILLUSTRATIVA
R03-D | ANALISI DELLO STATO DI FATTO
R04-D | RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RETTIFICA PERIMETRAZIONE AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO
R05-D | DATI DI PROGETTO
R06-D | PIANO FINANZIARIO
R07-D | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - FOTO INSERIMENTI
R08-D | RELAZIONE PAESAGGISTICA
R09-D | RENDERING
R10-D | S.O.I. - STUDIO ORGANICO D'INSIEME
R11-D | STRALCI MAPPA CATASTALE
R12-D | RELAZIONE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - CONFORMITÀ' L. 13/1989 - D.M. 236/1989
R13-D | NORME TECNICHE E PARAMETRI EDILIZI
R14-D | RELAZIONE ILLUSTRATIVA FINALIZZATA AD ATTESTARE LA VERIFICA DELLE CONDIZIONI E DEI CRITERI DI CUI AL PUNTO B.2 DELLA DGR 223/2014 AL FINE DI VALUTARE SE L'INTERVENTO SIA O MENO DA SOTTOPORRE A VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
R15-D | RISPOSTA DEL PROGETTO AI REQUISITI DI RISPARMIO ENERGETICO
R16-D | STRALCI CARTOGRAFICI

ELABORATI GRAFICI

PROGETTO APPROVATO

8 | RILIEVO PIANO ALTIMETRICO DEL SITO
10 | SCHEMI PLANIMETRICI FABBRICATO ESISTENTE
Fabbricato Principale (Volume A)
11 | PROSPETTIVE SEZIONI FABBRICATO ESISTENTE
Fabbricato Principale (Volume A)
12 | SCHEMI PLANIMETRICI, PROSPETTIVE SEZIONI FABBRICATO ESISTENTE
Fabbricati Accessori (Volume B, C, D, E, F, G, H)
31 | SCHEMI PLANIMETRICI FABBRICATO ESISTENTE

PROGETTO IN DEROGA

G01-D	QUADROGENERALE: PLANIMETRIA
G02-D	QUADROGENERALE: PROSPETTI
G03-D	UNITA' RICETTIVA: SCHEMI PLANIMETRICI- PIANOTERRAE PIANO1°
G04-D	UNITA' RICETTIVA: SCHEMI PLANIMETRICI- PIANI 2° - 3° - 4
G05-D	UNITA' RICETTIVA: SEZIONETRASVERSALE- SEZIONELONGITUDINALE
G06-D	UNITA' RICETTIVA: PROSPETTONORD-EST- PROSPETTONORDOVEST
07-D	UNITA' RICETTIVA: PROSPETTOSUD-OVEST- PROSPETTOSUD-EST
G08-D	IMPIANTOSPORTIVO: SCHEMI PLANIMETRICI- PIANOTERRAE PIANO1°
G09-D	IMPIANTOSPORTIVO: SEZIONELONGITUDINALE- SEZIONETRASVERSALE
G10-D	IMPIANTOSPORTIVO: PROSPETTI
G11-D	UNITA' RESIDENZIALE:SCHEMI PLANIMETRICI
G12-D	UNITA' RESIDENZIALE:SEZIONI
G13-D	UNITA' RESIDENZIALE:PROSPETTONORD-OVEST- PROSPETTOSUD-EST
G14-D	UNITA' RESIDENZIALE:PROSPETTOSUD-OVEST- PROSPETTONORDEST
G15-D	QUADROGENERALE:RAFFRONTO
G16-D	QUADROGENERALE:DETERMINAZIONEDELLA SUPERFICIELORDA(Sp) E DEL VOLUME(V)
G17-D	QUADROGENERALE:DETERMINAZIONEDELLA SUPERFICIEDI RIFERIMENTO
G18-D	QUADROGENERALE: SUPERFICIA STANDARDURBANISTICO(D.M. 1444/68) STRALCIMAPPACATASTALE
G19-D	QUADROGENERALE:PLANIMETRIADELLEOPEREDI URBANIZZAZIONE

R-00-D "DIMOSTRAZIONEDELLARISPONDENZA AI REQUISITI RICHIESTI DALL'ART.14DELD.P.R.380/01"

Atto Unilaterale d'Obbligo con schemadi convenzione

Relazione certificativa in ordine alla bonifica ad oggi condotta a termine e di quella ulteriore eventualmente necessaria, con proposta operativa ed attestazione di fattibilità;

copia della Relazione Geologica – Geomorfologica – Idrogeologica;

Piano economico previsionale di gestione dell'Ostello

Considerato che:

Il progetto proposto, come in dettaglio specificato nella relazione tecnica del Dirigente del Settore Urbanistica, Lavori Pubblici ed Ambiente del 6 dicembre 2015 conservata in atti, interviene in modo sostanziale sul progetto approvato, sia dal punto di vista dimensionale che funzionale; si registra infatti una notevole diminuzione della volumetria e il mutamento delle destinazioni d'uso ed è finalizzato alla realizzazione dei seguenti interventi, oltre ad un'ampia zona di verde pubblico integrata con parcheggi pubblici:

- Ostello-foresteria: Ricavato all'interno dell'edificio storico SAIRO in proprietà al Comune di Imperia di cui viene conservata la sola parte risalente ai primi del millenovecento. Dal punto di vista distributivo l'ostello è composto da un piano terra in parte destinato ad attività ricreative (atrio, reception ecc.) ed ai restanti piani compreso parte del piano terra sono distribuite 28 camere da letto;
- Unità residenziale: prevista interamente su area privata è composta da sei piani fuori terra di cui uno a destinazione commerciale direzionale ed i restanti cinque ad uso residenziale dove sorgono 19 appartamenti. I ricavi derivanti dalla commercializzazione di queste unità immobiliari sono necessari a garantire la sostenibilità economica dell'operazione immobiliare a carico della Società;
- Palestra pubblica: riservata alle società sportive per gli allenamenti nelle diverse discipline, si estende parte in proprietà comunale e parte in proprietà privata. La zona per la pratica sportiva è di m 32 x 20 per un'altezza di m 7 e potrà ospitare attività sportive varie, quali ad esempio la pallavolo, il basket, il calcio a cinque, ed altre attività che non necessitino di grandi spazi;

l'operazione è finalizzata al sostegno dell'opera pubblica e i termini finanziari, parte integrante della convenzione, sono descritti nella relazione tecnica citata nel capoverso precedente e negli allegato al progetto, cui si rimanda per le valutazioni in ordine all'intervento ed al rispetto degli standard urbanistici;

la nuova palestra in zona San Lazzaro permetterebbe il trasferimento delle attività che oggi si svolgono nella palestra Maggi al Parasio e l'eventuale riconversione della stessa in autorimessa pubblica a servizio dello storico quartiere;

il programma prospettato consente anche di scongiurare la probabilità di un insorgente rilevante problema in capo al Comune di Imperia, giacché Imperia Sviluppo con il già citato atto del 20 settembre 2007, 2408 di rep., ha ceduto una parte consistente della proprietà SAIRO al Comune stesso, come anticipo agli oneri di urbanizzazione e dotazione di standard urbanistici dovuti secondo il progetto di SUA predisposto da Imperia Sviluppo S.r.l. Qualora l'iniziativa non avesse seguito verrebbe a mancare la controprestazione, per cui il Comune sarebbe costretto a retrocedere la proprietà del compendio acquisito, oppure a corrispondere alla Società l'importo del valore del compendio acquisito, attualizzato. L'alternativa sarebbe un contenzioso dagli esiti incerti: il danno per il Comune sarebbe comunque particolarmente rilevante.

Preso atto che:

Il Comune di Imperia è dotato di piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale N. 46 del 24 febbraio 1999 (in applicazione dell'art. 80, fermi i divieti e le limitazioni di cui all'art. 47 ter della citata legge regionale 36/1997 s.m., in attesa che l'Amministrazione Comunale proceda all'adozione del P.U.C., si applicano i disposti di cui agli artt. 80 e 81 della L.R. n. 36/1997 modificata dalla l.r. n. 11/2005) per il quale l'area è classificata:

- Strumento Urbanistico Attuativo n. 114: parte in zona FVS1B: Zona destinata ad attrezzature sportive, parte in zona DM2B: Zona per attività miste produttive terziarie e commerciali.
Per il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, Assetto insediativo, l'area è classificata:
- AI-CO: Attrezzature impianti – Regime normativo consolidamento – art. 56 delle NCC.
Per il Piano di Bacino per la difesa idraulica e idrogeologica, Bacino idrografico del torrente Caramagna:
- PG1: Suscettività molto bassa – art. 12 cap. 6 Rg1: Rischio moderato.
La zona è sottoposta al vincolo ambientale di cui al Dlgs n. 42/2004 s.m. e i. e

Considerato che:

La giurisprudenza consolidata rileva che è del tutto legittimo il rilascio del permesso di costruire in deroga alle norme urbanistiche vigenti, se mirato al recupero di fabbricati dismessi e alla riqualificazione di aree degradate. Il fine ultimo del permesso di costruire in deroga, infatti, si innesta nell'alveo delle misure di razionalizzazione del patrimonio edilizio già esistente e di riqualificazione delle aree urbane degradate. Perché si possa correttamente parlare di permesso di costruire in deroga occorre che:

- l'intervento edilizio sia circoscritto e predeterminato;
- l'intervento edilizio lasci inalterato l'assetto urbanistico del resto della zona in cui lo stesso è ricompreso;
- Il permesso deve avere natura discrezionale, in quanto emanato all'esito di una comparazione dell'interesse alla realizzazione, con ulteriori interessi pubblici, come quelli urbanistici, edilizi, paesistici e ambientali.

La rilevanza dell'interesse pubblico è, pertanto, un elemento essenziale del permesso di costruire in deroga, il quale qualifica la deroga pur consentita alle disposizioni urbanistiche vigenti sulla base di una scelta politica di opportunità. Tale interesse pubblico deve risultare comunque bilanciato con quello privato alla realizzazione dell'opera, trattandosi pur sempre di un intervento che va ad interessare aree private.

Ritenuto che la richiesta in questione rivesta le caratteristiche di interesse pubblico ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001 in quanto:

- l'intervento edilizio è circoscritto e predeterminato e lascia inalterato l'assetto urbanistico del resto della zona in cui lo stesso è ricompreso;
- il mutamento di destinazione d'uso non comporta un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione;
- l'intervento non contrasta con ulteriori interessi pubblici, quali quelli urbanistici, edilizi, paesistici e ambientali;
- le volumetrie destinate all'uso privato sono destinate a garantire la fattibilità economico – finanziaria della parte pubblica da cedere al Comune.

Riconosciuto che la circostanza descritta non genera alcun "*maggior valore*" rendendo pertanto non necessario il versamento di alcun "*contributo straordinario*" in ossequio dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Ritenuto quindi, alla luce di quanto sopra, di autorizzare la competente struttura Urbanistica – Edilizia Privata a procedere in ordine al permesso di costruire, a seguito dell'istanza descritta in narrativa, a mezzo di convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e segg. della Legge 7 agosto 1990, n. 241, sotteso dalla stipula della convenzione e del necessario assentimento del progetto da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria, in ordine al ridimensionamento del vincolo monumentale.

Visto il parere della Conferenza endoprocedimentale opere di urbanizzazione a scomputo nella seduta del 3 settembre 2015

Considerato che a più riprese è emersa l'esigenza di completare la bonifica dell'area di cui trattasi: in particolare, da ultimo, in data 3 agosto 2015 è pervenuta al Comune la segnalazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Imperia circa la presenza di rifiuti costituiti da fusti e contenitori chiusi, forse contenenti sostanze pericolose, nell'area *de qua*. Dal successivo sopralluogo effettuato è emerso che i detti rifiuti erano depositati all'interno del locale deposito prodotti chimici, sul lato mare dello stabilimento. Essi sembravano poter derivare dall'attività pregressa della SAIRO, ma non erano stati rimossi nell'ambito dell'attività di bonifica

effettuata negli anni passati e pertanto sussiste l'obbligo in capo a chiunque effettui un abbandono e deposito incontrollati di rifiuti sul suolo di procedere alla rimozione, all'avvio a recupero o allo smaltimento dei rifiuti ed al ripristino dello stato dei luoghi in solido con il proprietario e con i titolari di diritti reali o personali di godimento sull'area.

Preso Atto che sono stati espletati di adempimenti pubblicitari di cui all'art. 39 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013 N. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni);

Visto il parere della Commissione Consiliare Urbanistica assetto del Territorio Ambiente e Lavori Pubblici;

Visto il conseguente parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Urbanistica Lavori Pubblici e Ambiente, in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49- 1° comma – del T.U. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il parere formulato dal Dirigente dei Servizi Finanziari circa la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49-comma 1°, del T.U. 18 agosto 2000 n. 267;

Viste le leggi regionali N. 24/1987, N. 36/1997 N. 11/2015;

Visto il D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i.;

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 votazione 20 voti favorevoli, 4 contrari) Acquarone, Ranise, Falciola, Poillucci) e 3 astenuti (Servalli, Grosso, Fossati)

D E L I B E R A

1. Riconoscere, ai sensi dell'art. 14 comma 1 bis del DPR 380/01, l'interesse pubblico all'intervento di riqualificazione dell'area ex SAIRO, per la cui realizzazione è richiesto il permesso di costruire in deroga da parte della Soc. Imperia Sviluppo srl, con sede in Imperia, legalmente rappresentata dall' Avv. Delbecchi Sandro.
2. Dare atto che il suddetto progetto risulta formato dai seguenti elaborati, conservati in atti presso l'unità Operativa Urbanistica:

PROGETTO APPROVATO

05 | STRALCI DELLA NORMATIVA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

06 | STRALCI DEL PIANO DI BACINO

PROGETTO IN DEROGA

R00-D | DIMOSTRAZIONE DELLA RISPOSTENZA AI REQUISITI RICHIESTI DALL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/01

R01-D | RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI SINTESI

R02-D | RELAZIONE ILLUSTRATIVA

R03-D | ANALISI DELLO STATO DI FATTO

R04-D | RELAZIONE ILLUSTRATIVA - RETTIFICA PERIMETRAZIONE AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO

R05-D | DATI DI PROGETTO

R06-D | PIANO FINANZIARIO

R07-D | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - FOTO INSERIMENTI

R08-D | RELAZIONE PAESAGGISTICA

R09-D | RENDERING

R10-D | S.O.I. - STUDIO ORGANICO D'INSIEME

R11-D | STRALCI MAPPACATA STALE

R12-D | RELAZIONE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE - CONFORMITÀ' L. 13/1989 - D.M. 236/1989

R13-D | NORME TECNICHE E PARAMETRI EDILIZI

R14-D | RELAZIONE ILLUSTRATIVA FINALIZZATA AD ATTESTARE LA VERIFICA DELLE CONDIZIONI E DEI CRITERI DI CUI AL PUNTO B.2 DELLA DGR 223/2014 AL FINE DI VALUTARE SE L'INTERVENTO SIA O MENO DA SOTTOPORRE A VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

R15-D | RISPOSTENZA DEL PROGETTO AI REQUISITI DI RISPARMIO ENERGETICO

R16-D | STRALCI CARTOGRAFICI

ELABORATI GRAFICI

PROGETTO APPROVATO

8 | RILIEVO PLANO ALTIMETRICO DEL SITO

10 | SCHEMI PLANIMETRICI FABBRICATO ESISTENTE

Fabbricato Principale (Volume A)

11 | PROSPETTIVE E SEZIONI FABBRICATO ESISTENTE

Fabbricato Principale (Volume A)

12 | SCHEMI PLANIMETRICI, PROSPETTIVE E SEZIONI FABBRICATO ESISTENTE

Fabbricati Accessori (Volume B, C, D, E, F, G, H)
 SCHEMI PLANIMETRICI FABBRICATO ESISTENTE
 Determinazione della Superficie Lorda (Sp) e del Volume (V)

PROGETTO IN DEROGA

G01-D	QUADRO GENERALE: PLANIMETRIA
G02-D	QUADRO GENERALE: PROSPETTI
G03-D	UNITA' RICETTIVA: SCHEMI PLANIMETRICI- PIANOTERRAE PIANO 1°
G04-D	UNITA' RICETTIVA: SCHEMI PLANIMETRICI- PIANI 2° - 3° - 4
G05-D	UNITA' RICETTIVA: SEZIONETRASVERSALE- SEZIONELONGITUDINALE
G06-D	UNITA' RICETTIVA: PROSPETTONORD-EST- PROSPETTONORD-OVEST
07-D	UNITA' RICETTIVA: PROSPETTOSUD-OVEST- PROSPETTOSUD-EST
G08-D	IMPIANTO SPORTIVO: SCHEMI PLANIMETRICI- PIANOTERRAE PIANO 1°
G09-D	IMPIANTO SPORTIVO: SEZIONELONGITUDINALE- SEZIONETRASVERSALE
G10-D	IMPIANTO SPORTIVO: PROSPETTI
G11-D	UNITA' RESIDENZIALE: SCHEMI PLANIMETRICI
G12-D	UNITA' RESIDENZIALE: SEZIONI
G13-D	UNITA' RESIDENZIALE: PROSPETTONORD-OVEST- PROSPETTOSUD-EST
G14-D	UNITA' RESIDENZIALE: PROSPETTOSUD-OVEST- PROSPETTONORDEST
G15-D	QUADRO GENERALE: RAFFRONTO
G16-D	QUADRO GENERALE: DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA (Sp) E DEL VOLUME (V)
G17-D	QUADRO GENERALE: DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO
G18-D	QUADRO GENERALE: SUPERFICIE STANDARD URBANISTICO (D.M. 1444/68) STRALCIMAPPA CATASTALE
G19-D	QUADRO GENERALE: PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

R-00-D "DIMOSTRAZIONE DELLA RISPOSTA AI REQUISITI RICHIESTI DALL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/01"

Atto Unilaterale d'Obbligo con schema di convenzione

Relazione certificativa in ordine alla bonifica ad oggi condotta a termine e di quella ulteriore eventualmente necessaria, con proposta operativa ed attestazione di fattibilità;

copia della Relazione Geologica – Geomorfologica – Idrogeologica;

Piano economico previsionale di gestione dell'Ostello

3. Esprimere parere favorevole al rilascio del permesso di costruire per l'intervento richiesto dalla Soc. Imperia Sviluppo di cui ai punti precedenti, a mezzo di convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e segg. della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

4. Autorizzare, ai sensi dell'art. 141-bis DPR 380/01 e di ogni altra normativa pertinente, la struttura competente ad avviare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire ad avvenuta esecutività del presente atto deliberativo.

5. Dare atto che il permesso di costruire sarà rilasciato con le prescrizioni eventualmente formulate dal Settore Urbanistica Lavori Pubblici e Ambiente e/o da enti Terzi in fase di esame del progetto.

6. Impegnare il proponente ad effettuare le preventive necessarie operazioni di completamento della bonifica dell'area di cui trattasi, dando atto che il medesimo è obbligato a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, ERP, nella misura di cui alla Legge Regionale 38/2007 e s.m.i., attualmente prevista del 10%, o a monetizzare tale quota.

7. Dare atto che ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013 i contenuti del presente provvedimento previsti al comma 2 del predetto art. 23 dovranno formare oggetto di pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti, Provvedimento Organo Politico, nonché ai sensi dell'art. 39 del richiamato D. Lgs. n. 33/2013 nella sezione Pianificazione e Governo del Territorio.

8. Memorizzare il documento originale elettronico nell'archivio documentale della Città di Imperia.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Dirigente competente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 primo comma del T.U. 18.8.2000n. 267.

F.to digitalmente dal Dirigente competente o suo delegato

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente dei Servizi Finanziari esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49 primo comma del T.U. 18.8.2000n. 267.

**F.to digitalmente dal Dirigente dei Servizi Finanziari
Dott. Alessandro NATTA o suo delegato**

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Presidente del Consiglio
Comunale
sig. Diego Parodi
(firmato digitalmente)**

**Il Segretario Generale
Dott.ssa Rosa Puglia
(firmato digitalmente)**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che l'avanti verbale verrà pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Imperia e vi rimarrà per 15 gg. Consecutivi divenendo pertanto esecutivo l'11° giorno successivo alla pubblicazione ai sensi dell'art.134 c.3 T.U.E.L.267/2000.

**F.to digitalmente dal Segretario Generale
Dott.ssa Rosa PUGLIA o suo delegato**
