



## Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 1082-2021 - Seduta N° 3702 - del 26/11/2021 - Numero d'Ordine 27

Prot/2021/45284

Oggetto Comune di Imperia – Approvazione di variante al PRG ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011 relativa all'ex scuola di infanzia denominata "Arcobaleno" sita in Via Nicolò Berio, 13 e correlata verifica di assoggettabilità a VAS ex art.13 della l.r. n. 32/2012 e s.m..

Struttura Proponente Settore urbanistica

Tipo Atto Deliberazione

---

### Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Andrea BENVEDUTI	Assessore		X
Giovanni BERRINO	Assessore		X
Ilaria CAVO	Assessore	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		6	2

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dr.ssa Roberta Rossi

**La Giunta Regionale**

All'unanimità ha approvato il provvedimento

---

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub i)

**Elementi di corredo all'Atto:**

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA
-

## **LA GIUNTA REGIONALE**

Visto l'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m. che regola le procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, per il mutamento di destinazione d'uso;

Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge Urbanistica" e s.m.;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4 Settembre 1997 n. 36 e s.m.;

Vista la Legge Regionale 10 agosto 2012 n. 32, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale) e s.m.;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 254 del 31.3.2017e successive modificazioni di individuazione degli atti amministrativi di competenza degli organi e degli uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale Prot. n. IN/2017/5836 del 23.3.2017 recante "Disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

## **PREMESSO**

Che il Comune di Imperia è dotato di PRG approvato con DPGR n. 46 del 24.2.1999;

Che la Civica Amministrazione con DCC n. 33 del 10.5.2021:

- ha approvato la modifica e l'integrazione al proprio Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2021/2023;
- ha espresso l'assenso all'approvazione della variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m., relativa all'ex scuola per l'infanzia "Arcobaleno", oggetto di valorizzazione;
- ha adottato il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a norma dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.;

Che, il Comune, con nota n. 32241 del 21.5.2021 ha convocato per il 28.5.2021 la Conferenza di servizi prevista dal citato art. 29 e, successivamente, con nota n. 44315 del 15.7.2021, ha comunicato che, a seguito dell'effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione previsti dall'art. 29 della ridetta l.r. 37/2011 e s.m., non sono pervenute osservazioni;

Che il Settore Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente, con note n. PG/2021/258979 e n. PG/2021/259026 del 30.7.2021 ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla suddetta proposta di variante urbanistica;

## **CONSIDERATO**

Che l'immobile denominato ex scuola per l'infanzia "Arcobaleno", sito in via Nicolò Berio 13 - come indicato nella Relazione Istruttoria del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 306 del 27.10.2021 e nella Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 307 dell'11.11.2021, allegata alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali - è stato costruito dall'Amministrazione

provinciale per adibirlo ad Istituto Nautico ed è stato successivamente adattato a scuola materna ed è censito al fg. 5 mapp.le 123, per una superficie complessiva di mq. 1.521,33;

Che sotto il profilo urbanistico la variante di che trattasi - come in dettaglio specificato nelle sopra menzionate relazioni - consiste nella riclassificazione dell'attuale zona "FIS19B" per l'istruzione, in cui ricade l'edificio scolastico oggetto di demolizione, in zona "S" agricola di salvaguardia art. 49 – sottozona Svar-1: ex scuola dell'infanzia via Nicolò Berio n. 13 e nell'introduzione della relativa disciplina normativa, finalizzata a rendere inedificabile l'area e a consentire che la volumetria così demolita, costituente credito edilizio, sia ricostruita in altro sito del territorio comunale, secondo le regole definite dall'art.7 della l.r. 49/2009 e s.m.;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante proposta risulta compatibile con il vigente PTCP sub assetto insediativo, in quanto l'immobile ricade in regime SU – Strutture Urbane qualificate, disciplinato dall'art. 35 delle relative NTA, per le motivazioni riportate nella citata Relazione Tecnica n. 307/2021;

Che il bene oggetto di alienazione non è sottoposto a tutela monumentale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m. in quanto edificato dopo il 1968;

Che l'area interessata dalla variante al PRG è assoggettata a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs n. 42/2004 e s.m. e del DM del 13.7.1962 – zona collinare a levante dell'abitato di Imperia Oneglia a monte dell'Aurelia ricca di vegetazione e di punti panoramici;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della l.r. n. 32/2012 e s.m.
- è competente all'approvazione della variante al vigente PRG., ai sensi del combinato disposto degli articoli 29, comma 6, della l.r. 37/2011 e s.m. e 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015 e s.m., variante procedibile ai sensi dell'art. 47 ter della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto trattasi di variante in attuazione di legge speciale;

## **DATO ATTO**

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 306 del 27.10.2021 e nella Relazione Tecnica n. 307 dell'11.11.2021, in ordine alla variante al vigente PRG è emerso quanto segue:

1. sotto il profilo ambientale, sia da escludere dall'assoggettamento a VAS per le motivazioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria n. 306/2021;
2. sotto il profilo urbanistico, la variante al PRG sia da approvare per le motivazioni contenute nella Relazione Tecnica n. 307/2021 e con le prescrizioni ivi indicate;

Che la variante urbanistica di che trattasi consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione tecnica n. 307 dell'11.11.2021 ;

## **RITENUTO**

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione istruttoria n. 306 del 27.10.2021 e nella Relazione tecnica n. 307 dell'11.11.2021, allegate quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

**Su proposta dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri**

**DELIBERA**

1. di escludere da assoggettamento a VAS la variante al vigente PRG del Comune di Imperia in oggetto indicata, per le ragioni indicate nella Relazione istruttoria n. 306 del 27.10.2021, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare, per le motivazioni e con le prescrizioni riportate nella Relazione tecnica n. 307 dell'11.11.2021, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, la variante al vigente PRG del Comune di Imperia correlata al Programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo all'ex scuola per l'infanzia denominata "Arcobaleno", censita al Fg 5 mapp.le 123, sita in Via Nicolò Berio n. 13;
3. di pubblicare il presente provvedimento per estratto sul B.U.R.L. nonché integralmente sul sito istituzionale della Regione ai sensi di legge.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

**PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**  
**ART. 13 l.r. n. 32/2012 s.m. e i.**  
**Relazione istruttoria n. 306 del 27/10/2021.**

<b>Oggetto: Comune di Imperia (IM)</b>	<b>Variante al PRG vigente correlata alla procedura di alienazione e valorizzazione dell'ex scuola dell'infanzia Arcobaleno, in località Via Berio, 13, ai sensi dell'art.29 della l.r. 37/2011 e s.m.</b>
Proponente	<b>Amministrazione comunale</b>
Data di avvio	<b>30 luglio 2021</b>

**Premessa e sintesi del procedimento**

<p>Con nota comunale <b>n. 32241 del 20/5/2021</b>, e assunta a prot. n. PG/2021/185396 del 24/5/2021, il Comune di Imperia ha convocato una Conferenza dei Servizi Referente per l'esame della pratica in oggetto indicata ed ha trasmesso la <b>Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 10/5/2021</b>, con la quale ha adottato il <b>Rapporto Preliminare</b>, come previsto dalla l.r. n. 32/2012 e smi., e ha inviato atti documentali, ed elaborati tecnici.</p> <p>Con nota comunale <b>n. 35992 del 10/6/2021</b>, assunta a prot. n. PG/2021/208339 del 15/6/2021, il Comune di Imperia ha trasmesso il verbale della Conferenza dei Servizi Referente e ulteriore documentazione integrativa, inoltre l'amministrazione comunale ha comunicato che si è svolta la fase di pubblicità prevista dall'art. 29 della l.r. n. 37/2001 dal 23/6/2021 all'8/7/2021 rilevando la mancata presentazione di osservazioni.</p> <p>Con nota regionale <b>n. PG/2021/259026 del 30/7/2021</b>, Il Settore regionale Pianificazione Territoriale e VAS <b>ha avviato</b>, ai sensi dell'art.13 della l.r. n. 32/2012 smi, il procedimento di Verifica di Assoggettabilità richiedendo il parere ai soggetti competenti in materia ambientale previamente concordati con l'amministrazione comunale.</p>
--

**Pareri pervenuti**

<b>Dipartimento Ambiente e Protezione Civile</b>	<b>Nota n. IN/2021/13721 del 28/9/2021</b>
<b>Assetto del Territorio - art. 89 del DPR n. 380/2001</b>	<b>Nota n. PG/2021/291266 dell'8/9/2021</b>
<b>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e Assetto del Territorio</b>	<b>Nota n. PG/2021/298144 del 15/9/2021</b>
<b>Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità</b>	<b>Nota n. IN/2021/11945 del 16/8/2021</b>

**LOCALIZZAZIONE DELL' AREA**

L'area oggetto di variante, nella quale è ubicata l' ex scuola d'infanzia, risulta localizzata nel quartiere di levante cittadino, meglio conosciuto come Oneglia. Il sito, posto in zona centrale, è inserito in un comparto urbano composto prevalentemente da tipologie di edifici a condominio.

E' prevista la demolizione del manufatto esistente, peraltro contenente materiali in amianto pericolosi per la salute, con conseguente messa in sicurezza e riqualificazione dell'area.

**Caratteristiche della Variante Urbanistica al PRG vigente**

**Con D.C.C. n. 33/2021**, il Comune di Imperia ha approvato la modifica e l'integrazione del proprio Piano delle Alienazioni e valorizzazioni Immobiliari per gli anni 2021/2023 in cui ha inserito la "Scuola per l'Infanzia Arcobaleno" e nel contempo ha adottato variante urbanistica ai sensi della l.r. n. 29/2011.

Attualmente l'area di intervento ricade in zona FIS19B per l'istruzione, secondo i parametri urbanistici di cui all'art. 59 delle NTA di PRG.

La variante proposta riguarda la riclassificazione dell'area, in cui ricade l'edificio scolastico oggetto di demolizione, in zona agricola S – agricola di salvaguardia, - sottozona Svar-1, con la relativa disciplina finalizzata a rendere inedificabile l'area e a consentire che la volumetria così demolita, costituente credito edilizio, sia ricostruita in altro sito del territorio comunale, secondo le regole definite dall'art.7 della l.r. 49/2009 e s.m.

**Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)**

Il sito di intervento ricade in Aree Urbane: strutture urbane qualificate (SU), di cui all'art. 35 delle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, dove l'obiettivo della disciplina "è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscano a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale".

**ANALISI TEMATISMI AMBIENTALI**

Secondo il parere pervenuto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, l'area in argomento:

- è localizzata in area a suscettività al dissesto Pg2 (del Piano di Bacino del Torrente Impero), ciò secondo il parere espresso dal Settore Assetto del Territorio;
- non è situata all'interno della fascia di rispetto di 100 m. dal perimetro di aree speciali;
- non interferisce con le fasce fluviali di inondabilità;
- non interferisce con interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

Inoltre l'area:

- non è interessata dalla rete di Monitoraggio Remover;
- non è ricompresa in aree carsiche;
- non interferisce con il reticolo idrografico regionale adottato con DGR n. 507/2019;
- è in classe sismica 2 ai sensi della DGR n. 216/2017;
- appartiene a Comune suscettibile di liquefazione dei suoli (DGR n. 535/2021);
- rientra nell'elenco dei Comuni appartenenti alla zona sismogenetica I\_PTF (Pigna-Taggia-Fault system), interessata da strutture secondarie (DGR n. 534/2021).

Sempre secondo l'Autorità di Bacino ed il Settore Assetto del Territorio, l'attuazione della variante urbanistica al PRG, senza ricostruzione in sito, comporta una diminuzione di potenziale del carico antropico, e del conseguente potenziale rischio idrogeologico.

Il Settore Assetto del Territorio nello specifico parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, sottolinea che il sito di intervento non è situato in prossimità di aree con suscettività al dissesto Pg4 o Pg3a. Inoltre, non essendo specificato il cosiddetto sito di "atterraggio", relativo alla nuova costruzione, il Settore precisa che, "*considerata l'appartenenza del Comune di Imperia alla classe sismica 2 ai sensi della DGR. n. 216/2017, considerata la Carta delle MOPS realizzata da Regione Liguria nello Studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 (L. 77/2009, art. 11), nella quale l'area in oggetto ricade in zona stabile suscettibile di amplificazioni locali*" la documentazione geologica ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità tra la variante urbanistica al PRG e le condizioni geomorfologiche, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, dovrà tenere conto delle recenti D.G.R. n. 534/2021 e D.G.R. n. 535/2021, aventi ad oggetto la:

- "l.r. n. 29 del 21 luglio 1983 – Criteri e linee guida regionali per l'approfondimento degli studi geologici tecnici e sismici a corredo della strumentazione urbanistica comunale. Adozione delle Linee Guida per la Gestione del Territorio in Aree interessate da faglie attive e capaci (FAC)";
- "l.r. n. 29 del 21 luglio 1983 – Adozione delle Linee Guida per la Gestione del Territorio in Aree Interessate da Liquefazione (LQ) ed approvazione criteri tecnici integrativi alla D.G.R. n. 471/2010".

### **Comparto Biodiversità**

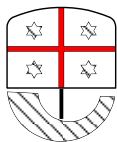
Il parere pervenuto dal Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità, dichiara che esaminata la documentazione presentata, non si rilevano competenze da parte del settore, in quanto gli interventi non ricadono in Zone Speciali di Conservazione (ZPS) terrestri e non presentano potenziali effetti indesiderati sulle medesime zone.

### **VALUTAZIONE FINALE**

In esito all'istruttoria svolta con il contributo dei pareri pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, si ritiene, ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m.i., che non sia necessario assoggettare la variante al PRG a procedimento di VAS in quanto in nessuno dei comparti esaminati sono emersi impatti ambientali significativi.

F.to Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Sebastiano Rizza)

F.to Il Dirigente del Settore Tutela del Paesaggio e  
Demanio Marittimo  
ad interim  
Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e VAS  
(Ing. Alessandro Croce)



# REGIONE LIGURIA

Pratica n. 4849 fasc. 2021/11.6.2/4

SETTORE URBANISTICA

**RELAZIONE TECNICA n. 307 dell'11.11.2021**

**Oggetto: Comune di Imperia (IM)** – variante al PRG correlata alla procedura di alienazione e valorizzazione dell'ex scuola di infanzia denominata "Arcobaleno" sita in Via Nicolò Berio n.13, ai sensi dell'art.29 della lr 37/2011 e s.m.

## **PREMESSE**

La L.R. 27.12.2011 n. 37 all'articolo 29 prevede, al comma 1, che gli immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni possono essere inseriti in un programma delle alienazioni e valorizzazioni, approvato ogni anno dalla Giunta regionale sentita la Commissione consiliare competente, dalla Provincia e dal Comune ed avente ad oggetto i beni immobili non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, ivi compresi quelli per i quali la funzione a servizio pubblico sia venuta meno a seguito di cessazione della relativa funzione. A corredo del programma ciascuna Amministrazione allega una scheda recante l'ubicazione degli immobili, i dati catastali, il relativo valore, la disciplina urbanistico-edilizia, paesistica e territoriale vigente nella relativa area e la nuova destinazione d'uso urbanistica ammissibile in applicazione dei presupposti di cui al comma 2 e la relativa disciplina. Il comma 2 dispone che gli immobili inseriti nel programma predetto possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei vigenti piani urbanistici comunali nelle aree contigue purché aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni. Il provvedimento di approvazione del programma indica la percentuale pari al 10 per cento dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione degli immobili da devolvere al Comune interessato.

Sempre all'art. 29 comma 5 della LR 37/11 l'Amministrazione Comunale può disporre per l'indizione di una Conferenza di Servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti L.241/90 per definire la disciplina urbanistica dei relativi immobili ed approvare la necessaria variante al piano urbanistico comunale, previa deliberazione di assenso sul programma e previo avviso del deposito degli atti al fine della presentazione di eventuali osservazioni da parte di terzi.

Con DCC n.33 del 10.5.2021 l'Amministrazione comunale ha approvato la modifica e l'integrazione al proprio Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2021/2023, inserendo l'ex scuola per l'infanzia sita in Via Nicolò Berio n.13, censita al fg.5 mapp.le 123 ed esprimendo il proprio assenso alla correlata variante al PRG vigente secondo la procedura di cui all'art.29 della lr 37/2011 e s.m., meglio specificata negli elaborati allegati alla citata DCC n.33/2021

Con nota del 20.5.2021, assunta al protocollo regionale PG/2021/185396 del 24.5.2021, il Comune ha convocato una conferenza di servizi referente per il 28.5.2021 ai sensi dell'ex art.58 della L.133/2008 e s.m. e della lr 37/2011 es.m., volta all'approvazione della variante sopra indicata e con successiva nota del 10.6.2021 assunta al protocollo regionale PG/2021/208339 del 15.6.2021 ha trasmesso il relativo verbale e la scheda del bene oggetto di alienazione secondo il modello regionale.

Con nota PG/2021/258979 del 30.7.2021 il Settore regionale Pianificazione Territoriale e VAS ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con nota del 15.7.2021, assunta al protocollo regionale PG/2021/246512 del 20.7.2021 il Comune di Imperia ha comunicato la mancata presentazione di osservazioni da parte di terzi soggetti durante il periodo di pubblicità / partecipazione degli atti effettuato ai sensi dell'art.29 della lr 37/2011 e s.m.

## **CONSIDERAZIONI**

Il bene immobiliare oggetto del procedimento di alienazione indicato, denominato ex asilo infantile "Arcobaleno", è sito in Via Nicolò Berio 13. L'edificio è stato costruito dall'Amministrazione provinciale nel 1968 per adibirlo ad istituto nautico e successivamente è stato adattato a scuola materna, si colloca in una zona collinare a levante dell'abitato di Imperia in località Oneglia a monte dell'Aurelia



Il bene è censito al fg.5 mapp.le 123 ed ha una consistenza di 1.521,33 mq ed attualmente versa in pessime condizioni, con presenza di amianto negli elementi costruttivi.

I regimi vigenti di pianificazione urbanistica e territoriale sono i seguenti.

- **PTCP – regime SU (Strutture Urbane qualificate)** dell'Assetto Insediativo, disciplinato dall'art. 35 delle ridette norme, nel quale l'obiettivo è evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale. In tale regime non sono consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.
- **PRG** - approvato con DPGR n.46 del 24.2.1999 – il bene ricade in zona FIS19B per l'istruzione avente i parametri di cui all'art.59 delle NTA di PRG
- Il bene oggetto di alienazione non è sottoposto a tutela monumentale ope legis ai sensi dell'art.10 del D.gs 42/2004 e s.m. in quanto edificato dopo il 1968 come da PC del 19.11.1968 in atti.
- Le aree ove ricade il bene sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m. e del DM del 13.7.1962 – zona collinare a levante dell'abitato di Imperia Oneglia a monte dell'Aurelia ricca di vegetazione e di punti panoramici

Con DCC n.33/2021 sono stati adottati i seguenti elaborati costituenti la variante in argomento:

- Visure catastali
- Scheda dell'immobile
- Variante urbanistica
- Rapporto preliminare

Il bene oggetto di alienazione ha i seguenti dati di consistenza catastale e dimensionale:

- fabbricati censiti al foglio 5 mapp.le 123, sezione Oneglia, aventi la seguente consistenza:
- palestra di 93,28 mq pari a 513,4 mc di volume
- spogliatoi e laboratori di 140,04 mq pari a 1.008,29 mc di volume
- superficie totale del fabbricato: 373,36 mq
- volume totale del fabbricato: 1.521,33 mc
- superficie terreno 740 mq circa

Nella sopra richiamata deliberazione comunale l'assenso alla variante al PRG correlata all'alienazione e valorizzazione dell'ex asilo Arcobaleno è stato espresso alle seguenti condizioni:

- *la demolizione e l'asporto dell'amianto, con la sistemazione dell'area, devono essere ultimati entro dodici mesi dal trasferimento del bene e comunque non oltre l'inizio dei lavori di ricostruzione della nuova volumetria in altro sito in applicazione della lr 49/2009 Piano Casa;*
- *l'aggiudicatario rimane titolare della cubatura del bene che potrà essere utilizzata in applicazione della lr 49/2009 e s.m. solo in altro sito;*
- *all'atto del trasferimento l'aggiudicatario dovrà presentare idonea garanzia dell'adempimento degli obblighi conseguenti alla vendita, con possibilità di incameramento da parte del Comune in caso di inottemperanza.*

La variante urbanistica proposta si concreta nella riclassificazione dell'attuale zona FIS19B in **zona S agricola di salvaguardia art.49 – sottozona Svar-1 - ex scuola dell'infanzia via Nicolò Berio n.13**, di **2.850 mq** (rif. elaborato "Scheda Immobile" allegato alla DCC n.33/2021), avente la seguente disciplina urbanistica.

*"E' prescritta la demolizione dell'edificio esistente senza alcuna possibilità di mantenimento né di cambio della destinazione d'uso in sito. La volumetria esistente potrà essere utilizzata in applicazione all'art.7 della lr 49/2009 e s.m. (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio) solo in altro sito ed alle condizioni di cui alla lr 49/09.*

*La demolizione e l'asporto dell'amianto, con la sistemazione dell'area, devono essere ultimati entro dodici mesi dal trasferimento del bene conseguente all'esito dell'esperimento della procedura di legge e non oltre*

*l'inizio dei lavori di ricostruzione della nuova volumetria in altro sito in applicazione della lr 49/09 cd Piano casa.*

*A garanzia di quanto sopra dovrà essere prevista idonea cauzione con possibilità di incameramento da parte del Comune in caso di inottemperanza.*

*La sottozona, in ragione di quanto sopra, è priva di indice di edificabilità. Gli interventi dovranno prevedere indagini geologiche di dettaglio indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni NTC-2018.”*

Nella scheda compilata sul modello regionale pervenuta con nota PG/2021/208339 del 15.6.2021 sono stati riportati i seguenti ulteriori dati:

- Modalità di intervento: diretto
- Dotazione dei servizi ed infrastrutture: artt. 3-4-5 DM 1444/1968
- Prestazioni edilizie ambientali: gli interventi dovranno prevedere indagini geologiche di dettaglio indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni NTC-2018
- Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato
- Disciplina Paesistica puntuale: si applica la disciplina della contigua zona S agricola di salvaguardia – art.49

Alla scheda sono allegati i seguenti documenti:

- estratto di mappa
- stralcio PRG
- documentazione fotografica
- stralcio piano di bacino
- SIC/vincoli vari.

#### VALUTAZIONI

**Rispetto al regime vigente di PTCP – SU** – la variante in oggetto è da ritenersi ammissibile in quanto è volta alla demolizione dell’edificio esistente ed alla riclassificazione dell’area, attualmente destinata ad istruzione, in zona agricola di salvaguardia S – disciplinata dall’art.49 delle NTA del PRG vigente, corrispondente alle porzioni di territorio che, pur conservando un carattere agricolo e produttivo piuttosto evidente, sono dotate di notevoli valenze paesistiche ed ambientali che devono essere conservate e salvaguardate.

Inoltre la variante in argomento prevede che l’area, successivamente alla demolizione, sia inedificabile e pertanto priva di volumetrie, soggetta alla disciplina paesistica puntuale delle zone S, che garantisce la conservazione anche dell’assetto vegetazionale come indicato nel sopra citato art.49 delle vigenti NTA di PRG di seguito riportato.

*“Per quanto riguarda le aree scoperte, il manto vegetale d’essenze di alto fusto sarà’ conservato ed eventualmente arricchito con specie caratteristiche dell’area. Particolare cura e’ prescritta per la conservazione della coltura dell’olivo quale elemento rilevante del paesaggio ligure mediterraneo.*

*Saranno conservati, ed eventualmente restaurati, le recinzioni ed i muri di sostegno con l’utilizzo dei materiali già’ in sito o usati prevalentemente nell’area.”*

Al riguardo è da prescrivere che la disciplina puntuale sopra indicata venga inserita nella disciplina urbanistica riportata nell’allegato A alla presente relazione.

**Rispetto al PRG**, alla luce dei vari documenti riportanti la disciplina urbanistica proposta per la nuova zona S agricola di salvaguardia art.49 – sottozona Svar-1: sottozona ex scuola dell’infanzia via Nicolò Berio n.13, si evidenzia che occorre riorganizzare organicamente i vari elementi sopra elencati presenti nella DCC n.33/2021, nell’elaborato “scheda immobile” e nella scheda redatta sul modello regionale pervenuta con nota PG/2021/208339 del 15.6.2021, sulla base delle seguenti prescrizioni:

1. Posto che la norma proposta dal Comune prevede l’applicazione tout court dei disposti dell’art.7 della lr 49/2009 e s.m., senza specificazione della zona in cui trasferire la volumetria demolita ed incrementata, ne consegue che di fatto l’alienazione del bene in argomento costituisce creazione di credito edilizio derivante dalla volumetria esistente oggetto di demolizione incrementata fino ad un

massimo del 35%. Tale volumetria potrà essere trasferita, dal soggetto che acquisirà il bene alienato, in altra zona del PRG nella quale sia ammessa la nuova costruzione.

2. La volumetria incrementata derivante dalla demolizione potrà essere ricostruita solo in zone comprese nei regimi TU, ID-CO, ID-MO-A e IS-MO-B di PTCP.
3. Non essendo stata indicata la destinazione d'uso della volumetria trasferita e ricostruita saranno ammissibili le destinazioni d'uso previste dagli artt.23 e 25 delle vigenti NTA di PRG e in sede di rilascio del titolo edilizio convenzionato la destinazione d'uso della nuova volumetria non potrà essere oggetto di modifiche per almeno vent'anni, condizione che dovrà essere sottoscritta da parte del soggetto attuatore nell'atto unilaterale d'obbligo previsto in sede del rilascio del permesso di costruire convenzionato. Tale impegno di vincolo della destinazione d'uso dovrà essere trascritto nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio.

Sulla base di quanto sopra evidenziato è da prescrivere che la disciplina urbanistica del nuovo sub ambito Svar-1 - ex scuola dell'infanzia via Nicolò Berio n.13, sia da riformulare nei termini riportati nell'allegato A alla presente relazione.

### **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che la variante urbanistica sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione relativa all'ex scuola di infanzia denominata "Arcobaleno" sita in Via Nicolò Berio n.13, censito al fg.5 mapp.le 123, sia da approvare ai sensi dell'art. 29 LR 37/2011 con le prescrizioni sopra indicate e riportate nell'allegato A alla presente relazione.

Elaborati da approvare:

- Allegato A - disciplina urbanistica del nuovo sub ambito Svar-1 - ex scuola dell'infanzia via Nicolò Berio n.13
- Stralcio cartografico del PRG vigente con individuazione del sub ambito Svar-1

F.to Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Barbara Montarsolo)

F.to Il Dirigente del Settore Affari Giuridici Territorio  
ad interim  
Dirigente del Settore Urbanistica  
(Dott. Daniele Casanova)

**Art.49 bis – zona Svar-1 - ex scuola dell'infanzia via Nicolò Berio n.13**

Con la sigla **Svar 1** è indicato il terreno sito in Via Nicolò Berio n.13, identificato al foglio 5 mapp.le 123, sezione Oneglia, oggetto nel 2021 di procedimento di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art.29 della lr 37/2011 e s.m. di cui alla DGR n..... del ....., avente una superficie di 740 mq circa sul quale insiste un edificio precedentemente adibito a scuola per l'infanzia avente superficie di 373,36 mq e volumetria di 1.521,33 mc.

In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione dei manufatti esistenti senza possibilità di mantenimento né di cambio di destinazione d'uso delle aree che, ad avvenuta demolizione, divengono inedificabili.

La demolizione comporta l'obbligo di smaltimento dell'amianto presente nelle strutture dell'edificio e la sistemazione e bonifica delle aree, che dovranno essere riqualificate ripristinando il manto vegetale con essenze d'alto fusto ed essenze tipiche delle aree al contorno, anche tramite introduzione dell'ulivo. Dovranno essere restaurati e conservati i muri di sostegno e le recinzioni eventualmente presenti con materiali in uso prevalente nelle aree al contorno ricadenti in zona S di PRG.

La volumetria demolita può essere trasferita, incrementata per un massimo del 35%, in altre zone di PRG aventi le seguenti caratteristiche:

- ricadenti nei seguenti regimi di PTCP: TU, ID-CO, ID-MO-A e IS-MO-B
- nelle quali sia ammessa la nuova costruzione. In tali zone la volumetria derivante dalla demolizione in zona Svar-1 incrementata del 35% può essere realizzata su lotti mini di almeno 1.000 mq e in deroga agli indici fondiari e territoriali, ma nel rispetto della densità territoriale e dei restanti parametri di altezza e distanze di cui al DM 1444/1968 e s.m.
- le destinazioni d'uso della volumetria trasferita e ricostruita ammissibili sono quelle di cui agli artt.23 e 25 delle vigenti NTA di PRG e dovrà essere mantenuta per almeno 20 anni sulla base di impegno da parte del soggetto attuatore nell'atto unilaterale d'obbligo previsto in sede del rilascio del permesso di costruire convenzionato, tale impegno di vincolo della destinazione d'uso dovrà essere trascritto nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio.
- Dotazione dei servizi ed infrastrutture: valgono i disposti di cui agli artt. 3-4-5 DM 1444/1968

Gli interventi di cui sopra sono autorizzabili tramite permesso di costruire convenzionato nel quale il Comune stabilisce i tempi e le modalità di attuazione degli interventi nonché le obbligazioni a carico del soggetto attuatore.

**Prestazioni ambientali**

Gli interventi dovranno prevedere indagini geologiche di dettaglio indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni NTC-2018.

Vale la disciplina paesistica puntuale prevista per le zone S agricole di salvaguardia di cui all'art.49 delle presenti norme.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DEL PRG VIGENTE CON INDIVIDUATO IL SUBAMBITO

**Svar-1 - ex scuola dell'infanzia via Nicolò Berio n.13**



---

**Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento**

Identificativo atto 2021-AC-1195

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		23/11/2021 18:19
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Pier Paolo Tomiolo		19/11/2021 12:22
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		19/11/2021 10:32
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Daniele CASANOVA		19/11/2021 10:23
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		19/11/2021 09:23
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Barbara MONTARSOLO		19/11/2021 09:17
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Sebastiano RIZZA		19/11/2021 09:15

\* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

**Trasmissione provvedimento:**

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto  
Sito web della Regione Liguria

