

Approvato con deliberazione  
del consiglio comunale  
n. 40 del 13/07/2015



COMUNE DI BORDIGHERA

Provincia di Imperia

UFFICIO TECNICO

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE PER ADEGUAMENTO AL  
DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA  
REPUBBLICA DEL 15 GIUGNO 2009

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Data

13 LUG. 2015

PROGETTISTA

Casellario N°

Aggiornamento

DISEGNATORE





**CITTÀ DI BORDIGHERA**  
**Provincia di Imperia**  
**SETTORE TECNICO**

**Oggetto: - Variante al PRG a seguito Decreto del Presidente della Repubblica del 15giugno 2009-  
Terreni siti in via Coggiola, catastalmente identificati BSN Fg2, mapp. 717, 720, 724 , 836  
Proprietà : Soc. Immobiliare EMMECI s.r.l.**

Premesso che:

- in data 29/11/2000 la Soc. Immobiliare EMMECI sr.l., in qualità di proprietaria dei terreni siti in via Coggiola, catastalmente identificati BSN Fg2, mapp. 717, 720, 724, 836, **(consistenza complessiva mq 3236)** ha promosso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica contro il D.P.G.R. della Liguria n. 39 del 29/02/2000 di approvazione condizionata della variante integrale al P.R.G. del Comune di Bordighera e la Deliberazione del Consiglio Comunale di Bordighera N. 26 del 15/06/2000, per l'approvazione finale del P.R.G., con accettazione integrale delle prescrizioni introdotte dalla Regione;
- la Presidenza della Repubblica, con D.P.R. in data 15/06/2009, su conforme parere del Consiglio di Stato in data 12/11/2008, ha accolto il ricorso straordinario ed ha annullato per illegittimità gli atti impugnati, relativamente alle parti riguardanti il fondo della società ricorrente, per le ragioni esplicitate nel parere stesso;

si riassume brevemente l'iter amministrativo di approvazione del P.R.G. vigente nonchè le motivazioni espresse dalla Soc. EMMECI s.r.l. nel ricorso accolto ed i conseguenti effetti.

- In data 26/01/1994, con Deliberazione consiliare n. 4 è stato adottato il P.R.G. in revisione a quello allora vigente del 1979 (stralcio della cartografia in **allegato 1 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) : i terreni in oggetto risultano in parte in zona Bc1 ed in parte in zona verde di rispetto ambientale). Nel piano adottato con Deliberazione Consiliare n. 4 del 26/01/1994 (**allegato 2 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) si assoggettavano gli immobili in oggetto alla seguente normativa: mapp 720 e 717 parte, zona B2a con potenzialità edificatoria con indice fondiario del 0,4 mc/mq (artt. 50.03 e 50.03.01 delle norme di attuazione in **allegato 3 alla relazione tecnica del 06/02/2013**); per i mapp 724 e 836 parte, zona a servizi di interesse generale; 717 parte e 836 parte, zona P.A. (artt. 55.01.04 delle norme di attuazione in **allegato 4 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) il tutto come evidenziato nello stralcio cartografico in **allegato 5 alla relazione tecnica del 06/02/2013**.
- In data 10/05/1996 con Deliberazione consiliare n. 34 (**allegato 6 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) è stata adottata la variante in itinere al P.R.G. in cui la situazione degli immobili in oggetto risulta invariata come evidenziato nello stralcio cartografico in **allegato 7 alla relazione tecnica del 06/02/2013**.
- In data 08/11/1996 è pervenuta osservazione ( N. 84) riguardante i terreni catastalmente identificati BSN, fg 2, mapp 717, 720, 724, 836 con la quale si richiedeva che la parte di terreno compreso nella zona a servizi dal P.R.G. adottato fosse considerata all'interno del lotto edificabile da cui estrapolare l'indice da concentrare sulla parte libera da vincoli prima della cessione al comune dell'area a servizi stessa, ma, come risulta nella relazione in data 29/07/1997 (esame delle osservazioni e controdeduzioni), l'estensore del piano valutava da



- respingere tale osservazione in quanto tale previsione attuativa non era prevista nella zona B2a del PRG (**allegato 8 alla relazione tecnica del 06/02/2013**).
- In data 09/10/1997 con deliberazione consiliare n. 43 (**allegato 9 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) veniva approvata la relazione dell'estensore del piano e, in conformità ad essa, respinta l'osservazione n. 84 relativa ai terreni in oggetto.
  - In data 01/12/1997 con nota prot. 17739 (**allegato 10 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) il piano regolatore adottato veniva trasmesso a Regione Liguria.
  - In data 14/04/2000 il C.T.U. regionale con voto 766, nel contesto di ridimensionamento delle previste volumetrie realizzabili nell'intera zona B2a, ha annullato la potenzialità edificatoria per i mapp 720 e 717 parte, prevista dal PRG adottato (**allegato 11 alla relazione tecnica del 06/02/2013**).
  - In data 29/02/2000 Regione Liguria, con D.P.G.R. n. 39 ha approvato la variante integrale al piano regolatore a condizione dell'accettazione, da parte del Comune di Bordighera, delle prescrizioni introdotte dalla stessa Regione Liguria (**allegato 12 alla relazione tecnica del 06/02/2013**).
  - In data 14/07/2000 con D.C.C. n. 26 il Comune di Bordighera ha approvato la variante integrale al P.R.G. con accettazione delle prescrizioni di Regione Liguria (**allegato 13 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) e incluso i terreni mapp 720 e 717 parte, in zona B2a satura, con eliminazione dell'ambito previsto nel PRG adottato, confermato per i mapp 724 e 836 parte, la previsione di zona a servizi di interesse generale, il tutto come da cartografia in **allegato 14 alla relazione tecnica del 06/02/2013**.
  - In data 28/11/2000 la soc. Immobiliare EMMECI s.r.l., in qualità di proprietaria ha promosso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica (**allegato 15 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) contro il Comune di Bordighera e Regione Liguria per l'annullamento del citato D.P.G.R. n. 39 e della citata D.C.C. n. 26 di Bordighera e di tutti gli atti presupposti antecedenti, conseguenti e/o connessi (adozione, riadozione, approvazione delle controdeduzioni, voto del C.T.U. regionale ed i relativi pareri della Giunta e Consiglio regionali).

Le motivazioni addotte nel ricorso sono sostanzialmente, come riassunte alla pag 3 e 4 del parere del Consiglio di Stato in data 12/11/2008:

- 1) *Violazione degli articoli n. 8, 9 e 10 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, n.5 della legge regionale della Liguria 17 gennaio 1980 n. 9 e n. 5, 97, 117 e 128 della Costituzione, nonché difetto dei presupposti, travisamento dei fatti, violazione dei principi del contraddittorio e del giusto procedimento: l'approvazione condizionata del P.R.G., della quale la Regione si è servita, è una modalità, introdotta dalla prassi e in Liguria regolata poi dalla Legge Regionale n. 9 del 1980, per apportare modifiche d'ufficio, dalle quali si differenzia dunque solo formalmente, e deve intendersi consentita nei soli casi e limiti in cui è consentito alla Regione di modificare d'ufficio il P.R.G. adottato dal Comune; nel caso in esame, la Regione è andata oltre quei limiti, e si è ingerita nelle scelte riservate all'autonomia del Comune; i casi di modifica d'ufficio, infatti, consistono in prescrizioni urbanistiche di dettaglio, che da una parte devono essere suscettibili d'immediato inserimento nel piano senza necessità di ulteriori scelte, dall'altra non devono, appunto, sostituirsi alle scelte. Oltretutto, procedendo in tal modo, la Regione ha sottratto sia al Comune sia ai privati interessati la possibilità di controdedurre a quelle che sarebbero dovute essere soltanto proposte di modificazione".*
- 2) *Difetto di motivazione e d'istruttoria, disparità di trattamento, violazione degli articoli n. 3, 42 e 97 della Costituzione, n.8, 9 e 10 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e n. 5 della Legge regionale della Liguria 17 gennaio 1980 n. 9, nonché incompetenza. In ogni caso, è ingiustificata la decisione della Regione, di far gravare l'inedificabilità tutta sul terreno della ricorrente. In questo motivo, la ricorrente svolge ulteriori considerazioni tese a dimostrare che la decisione della Regione è in contrasto con la disciplina urbanistica del Comune.*



- 3) *Violazione degli articoli n. 7 e 40 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, n. 2, primo comma, della legge 19 novembre 1968 n. 1187 (quale risulta dalla sentenza della corte costituzionale n. 179 del 1999, che ne ha dichiarato la parziale illegittimità costituzionale) e n.3, 423 e 97 della Costituzione, e del principio di buon andamento dell'azione amministrativa. La censura si riferisce alla parte di terreno ricadente in zona F (parte del mappale 836). La ricorrente fa presente che già nel PRG del 1979 l'area era qualificata "zona a servizi", e perciò era gravata da vincolo d'inedificabilità preordinato all'espropriazione; e che la previsione era rimasta inattuata. Lamenta che il vincolo sia stato reiterato senza previsione d'indennizzo, né generica né specifica.*
- In data 22/06/2001 Regione Liguria ha presentato controdeduzioni, come riassunte alla pag.4 del parere del Consiglio di Stato in data 12/11/2008:
    - 1) quanto al primo motivo del ricorso che le modificazioni d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il Comune e che non gli impediscono di rappresentare a sua volta alla Regione la contrarietà alle modificazioni stesse;
    - 2) quanto al secondo motivo che gran parte della zona B2a era assoggettata al regime ID-MA – insediamento diffuso da mantenere – e imponeva che fosse mantenuta la volumetria esistente;
    - 3) quanto al terzo motivo che l'adozione del PRG impugnato è anteriore alla sentenza di corte costituzionale n 179 del 1999 e che inoltre è sufficiente una previsione generica d'indennizzo.
  - In data 12/11/2008 il Consiglio di Stato ha espresso parere favorevole all'accoglimento del ricorso (**allegato 16 alla relazione tecnica del 06/02/2013**) in quanto:
    - 1) e 2) la volumetria alla quale assoggettare una determinata zona non rientra fra le modifiche che è consentito introdurre al piano in sede di approvazione (né ai sensi L. 1150/1942, né ai sensi L.R. Liguria 9/1980, né ai sensi L.R. Liguria 36/1997;
    - 3) la Corte Costituzionale con sentenza 20 maggio 1999 n. 179 ha dichiarato l'illegittimità della reiterazione di vincoli urbanistici scaduti, preordinati all'espropriazione, senza la previsione di indennizzo.
  - In data 15/06/2009 il Presidente della Repubblica ha decretato che il ricorso straordinario in oggetto sia accolto (**allegato 17 alla relazione tecnica del 06/02/2013**).
  - in data 06/07/2009 il Ministero per le Infrastrutture ed i Trasporti ha trasmesso al Comune di Bordighera e alla Regione Liguria copia conforme del citato DPR, nonché del citato parere del consiglio di stato (**allegato 18 alla relazione tecnica del 06/02/2013**).
  - in data 10/08/2010 la Soc. Immobiliare EMMECI sr.l., ha richiesto formalmente al Comune di Bordighera di ripristinare le possibilità edificatorie dei terreni catastalmente identificati BSN Fg2, mapp. 717, 720, 724 , 836, sulla base della stessa normativa di cui agli artt. 50.03 e 50.03.01 del PRG (**allegato 19 alla relazione tecnica del 06/02/2013**).
  - il Comune di Bordighera con nota prot 11908 del 29/05/2012 ha provveduto a comunicare alla Soc. Immobiliare EMMECI s.r.l, nonché a Regione Liguria, l'avvio del procedimento finalizzato al recepimento dei contenuti del citato D.P.R. in data 15/06/2009;

Si osserva preliminarmente quanto segue:

- 1 il PRG vigente è stato approvato nel 2000 e quindi sono trascorsi i dieci anni per l'adozione di un P.U.C. in applicazione del disposto di cui all'art. 81, comma 3, della L.R. 36/1997, nonché il periodo di cosiddetta moratoria (18 mesi in quanto il Comune di Bordighera ha numero di abitanti inferiore a 20.000);
- 2 i terreni interessati dal ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, accolto con DPR del 15 giugno 2009, sono in gran parte compresi in zona classificata IS-CE dal vigente PTCP, ed in particolare, dai certificati di destinazione urbanistica in **allegato 20 alla relazione tecnica del 06/02/2013** risulta:  
 mapp 717 – IS.CE  
 mapp 720 – parte IS.CE - parte ID.MA  
 mapp 724 – IS.CE



Pertanto, con riferimento alla situazione urbanistica generale e specifica dei terreni interessati:

○ **Ripristino dell'indice fondiario del 0,4 mc/mq dei mapp 720 e 717 (parte)**

La situazione del PRG adottato con Del. CC n. 4 del 26/01/1994 e n. 34 del 10/05/1996 prevedeva per i terreni sopra indicati l'inclusione in specifico ambito di edificazione con, appunto, indice fondiario del 0,4 mc/mq e segno grafico della cubatura ammissibile del tutto indicativo e non vincolante della posizione sul lotto.

Gli stessi terreni sono in parte assoggettati a regime IS-CE del Piano Territoriale di coordinamento paesistico vigente approvato con D.C.R. n.6 del 26/02/1990 ed in particolare risulta dai relativi certificati di destinazione urbanistica:

mapp 717 – IS.CE

mapp 720 – parte IS.CE - parte ID.MA –

Il regime normativo IS.CE non consente di costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona (art. 48, comma 4 delle Norme Tecniche di attuazione del P.T.C.P.).

Il regime normativo ID.MA consente interventi di limitata modificazione delle preesistenze e contenuta integrazione dell'insediamento purchè nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambiente paesistico (art. 44, comma 3 delle Norme Tecniche di attuazione del P.T.C.P.).

Il ripristino della situazione urbanistica dei terreni indicati come prevista nel PRG adottato con Del. CC n. 4 del 26/01/1994 e n. 34 del 10/05/1996 risulta congruente con quanto contenuto nel DPR del 15/06/2009 e relativo parere del Consiglio di Stato in data 12/11/2008 in quanto il ricorso avverso la cancellazione della potenzialità edificatoria dei terreni è stato accolto, **e proponibile** in quanto il PRG adottato prevedeva effettivamente specifica perimetrazione della porzione della proprietà cui attribuire un indice fondiario del 0,4 mc/mq (ambito) e segno grafico del tutto indicativo e non vincolante della posizione sul lotto della cubatura ammissibile .

○ **Eliminazione del vincolo a servizi ed attribuzione di differente disciplina normativa di zona per i mapp. 724 e 836 (parte)**

Con l'annullamento degli atti impugnati relativamente ai mappali in oggetto si dovrebbe attribuire una nuova destinazione urbanistica agli stessi in quanto il vincolo a servizi era previsto, non solo nel PRG approvato DPGR della Liguria n. 39 del 29/02/2000 e successiva Deliberazione C.C. Di Bordighera N. 26 del 15/06/2000, ma, ancor prima, nel PRG adottato con Del. CC n. 4 del 26/01/1994 e n. 34 del 10/05/1996.

L'attribuzione a tali mappali di indice di edificabilità fondiaria sulla base della stessa normativa di cui agli artt. 50.03 e 50.03.01 del PRG vigente (potenzialità edificatoria con indice fondiario del 0,4 mc/mq), come richiesto dalla Società proprietaria con nota agli atti prot 15925 del 14/09/2010, risulta **non strettamente conseguente a** quanto contenuto nel DPR del 15/06/2009 e nel parere del Consiglio di Stato in data 12/11/2008, che si limitano ad accogliere la richiesta di annullamento degli atti pianificatori contenenti la previsione di zona a servizi.

La porzione del mapp 836 non compreso nella zona a servizi prevista dal P.R.G. adottato e poi approvato è classificata zona P.A. e soggetta al regime normativo di cui all' art. 55.01.04 del vigente PRG e quindi potrebbe essere proposta l'estensione di tale previsione urbanistica per i mappali 724 e 836 (parte) anche alla luce del ridetto D.P.R. in data 15/06/2009.

La proposta di variante al Prg esistente è già stata oggetto di deliberazioni del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale n. 20 del 03/04/2013 e n.26 del 24/04/2013, del Consiglio Comunale n. 33 del 11/11/2013 e trasmessa a Regione Liguria, con nota prot. 695 del 15/01/2014 per le relative competenze (approvazione finale e raccordo con normativa di P.T.C.P.) Con nota in atti prot. 13348 del 19/06/2014, Regione Liguria ha formulato i seguenti rilievi :

- per il ripristino delle potenzialità edificatorie dell'ambito riproposto, a seguito del citato DPR, come nel PRG adottato inizialmente dal Comune di Bordighera, necessita una contestuale modifica al P.T.C.P, (da IS-CE ad ID-MA ) per la quale necessita pronuncia favorevole da parte del Consiglio Comunale;
- la documentazione della variante al Prg deve essere comprensiva degli elaborati di cui alla L.R. 32/2012, come da DGR del 28/02/2014.

Inoltre è necessaria eliminazione di errore materiale laddove, nella relazione tecnica di accompagnamento è stato indicato che parte dei terreni in oggetto ricadono in area classificata IS-MA dal PTCP, ed alla relativa disciplina dettata nelle NTA, in luogo della corretta dicitura ID-MA.

Il responsabile del servizio Urbanistica  
ed Opere Pubbliche connesse  
Arch. Monica Rossi

