



COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 7 del registro delle deliberazioni.

OGGETTO: SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA N. 6115 IN VARIANTE CONTESTUALE AL PRG PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO ANGST (P.D.C. N. 6327): ALLARGAMENTO DI VIA COGGIOLA E ELIMINAZIONE DI BRETELLA DI COLLEGAMENTO FRA VIA COGGIOLA E VIA MOSTACCINI E RISTRUTTURAZIONE PALAPARCO - SVINCOLO STRUTTURE ALBERGHIERE - OSSERVAZIONI REGIONE LIGURIA

Il giorno due marzo dell'anno duemilasedici (02/03/2016) alle ore venti e trenta minuti a seguito di convocazione avvenuta a norma di regolamento, nella Sala Rossa del Palazzo del Parco in Via Vittorio Emanuele in Bordighera si riunisce il CONSIGLIO COMUNALE in seduta pubblica di prima convocazione.

Assume la presidenza il sig. Luca De Vincenzi, Vice Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il segretario generale dott. Giuseppe Testa.

Alla trattazione di questo argomento, risultano presenti i signori:

Cognome e Nome	Presente
1. PALLANCA GIACOMO - Sindaco	Si
2. MARIELLA MARGHERITA - Assessore	Si
3. BASSI MASSIMILIANO - Vice Sindaco	Si
4. MACCARIO SILVANO - Assessore	Si
5. BULZOMI' CRISTINA - Assessore	No
6. CAPURSO MARIA GIOVANNA - Consigliere	Si
7. BOZZARELLI MAURO - Presidente del consiglio	No
8. DEBENEDETTI FULVIO - Assessore	Si
9. CAPRA ROBERTO - Consigliere	Si
10. TAVERNA CARMELO - Consigliere	Si
11. SAPINO STEFANO - Consigliere	Si
12. RAMOINO GIOVANNI - Consigliere	Si
13. FONTI MASSIMO - Consigliere	Si
14. LAGANA' MARCO - Consigliere	Si
15. DE VINCENZI LUCA ALESSANDRO - Consigliere	Si
16. LORENZI MARA - Consigliere	No
17. MARANI DAVID - Consigliere	No
Totale Presenti: 13	
Totale Assenti: 4	

In prosecuzione di seduta il Presidente del Consiglio introduce l'argomento iscritto al punto 2) dell'ordine del giorno ad oggetto *"Settore tecnico - Servizio Urbanistica - Variante al piano particolareggiato di iniziativa privata n. 6115 in variante al contestuale al PRG per la ristrutturazione del complesso ANGST (PDC n. 6327) - Allargamento di via Coggiola ed eliminazione di bretella di collegamento fra via Coggiola e via dei Mostaccini e ristrutturazione Parlaparco - Svincolo struttura alberghiera - Osservazioni Regione Liguria"*.

A questo punto sono le ore 21 e due minuti del giorno 2 marzo 2016 e il Presidente del Consiglio sospende momentaneamente la seduta dello stesso per problema tecnico legato al funzionamento dello streaming (n. 13 Consiglieri comunali incluso il Sindaco).

A questo punto, sono le ore 21 e 12 del giorno 2 marzo 2016 e il Presidente del Consiglio dichiara nuovamente aperta la seduta dello stesso (n. 13 Consiglieri comunali incluso il Sindaco) e invita l'assessore M. Mariella a procedere all'illustrazione della proposta deliberativa.


M. MARIELLA *"Anche questa pratica è passata più volte in Consiglio comunale. Parliamo della variante legata allo svincolo alberghiero dell'Angst che prevedeva il trentacinque per cento di quota alberghiera che oggi si propone di modificarla a residenziale. La Regione con la deliberazione di Giunta regionale numero quarantaquattro del 2016 ha chiesto alcune modifiche al soggetto attuatore; queste modifiche sono state in parte recepite e in parte no o meglio parzialmente; la cosa che principalmente sarà oggetto poi di ulteriore discussione nella conferenza di servizi è che in pratica la Regione ha chiesto di ridurre i margini di flessibilità del SUA, cosa che il soggetto attuatore, diciamo, ritiene di non dover fare; allora, ricordiamoci che da questa pratica si esce non con un permesso di costruire ma semplicemente con una variante urbanistica. Nella scorsa seduta di Consiglio comunale avevamo approvato una norma di flessibilità del SUA; vale a dire: il soggetto attuatore cercava di avere i margini per poter fare delle modifiche in sede di permesso di costruire senza dover andare obbligatoriamente in variante; questi margini di flessibilità secondo la Regione non ci sono; il soggetto attuatore propone una linea intermedia quindi tra quello che era stato approvato nello scorso Consiglio comunale e quello che emerge dalla DGR; questo sarà successivamente oggetto di un'altra Conferenza dei Servizi deliberante. Dal punto di vista tecnico, tecnico-urbanistico la proposta è comunque assentibile; oltre a questo ci sarà da modificare alcuni elementi della convenzione e alcuni elaborati tecnici, alcune tavole di progetto e l'articolo cinquanta della motivazione appunto del PRG"*.

Aperta la discussione.

M. LAGANA *"Noi ci asteniamo perché come già detto la volta scorsa, lo scorso Consiglio comunale, riteniamo non intelligente iniziare un progetto senza avere i soldi per finirlo; ribadiamo che rimarrà un'opera incompiuta nel centro Bordighera; ad oggi non abbiamo ancora trovato i soldi per poi finirlo e quindi un'opera incompiuta nel centro di Bordighera significherebbe che la prossima Amministrazione o chi per essa dovrà spalmare tutti i soldi per poterla finire, concentrandosi nel centro e tralasciando tanti lavori importanti nelle frazioni o nelle zone limitrofe a noi. Siamo anche contrari allo svincolo completo delle strutture anche se sappiamo che la legge regionale lo consente; comunque il Comune avrebbe potuto un po' magari imporsi per cercare di ottenere almeno un minimo di camere; e poi non capiamo il nuovo progetto che vedrà un museo nel Comune; non siamo riusciti a far funzionare il museo che avevamo, come potremmo far funzionare un museo a Bordighera alta; il Comune c'è, funziona tutto, con quei tre milioni avremmo potuto far tante cose per la città. Grazie"*.

Il signor Luca DE VINCENZI, al fine di intervenire in merito alla proposta deliberativa in oggetto quale Consigliere comunale del gruppo Bordighera in Comune, dichiara di spogliarsi momentaneamente della veste di Presidente del Consiglio.

L. DE VINCENZI *"Allora noi di Bordighera in comune abbiamo già avuto modo di esprimere in questa sede la nostra contrarietà a questa variante; è già tutto agli atti, ma ripeto sinteticamente i concetti; siamo contrari perché viene meno la possibilità di ampliare l'offerta turistica con una*



antica e prestigiosa struttura turistica come era l'Angst; si creano ulteriori nuove residenze di cui non ha bisogno né la città né il mercato immobiliare già troppo in crisi; viene eliminata l'unica struttura in città, il palazzo del parco, capace di ospitare eventi così come è stato nel passato dove sono state organizzate prestigiose manifestazioni; il nuovo palazzo del parco non sarà in grado di ospitare tutti gli uffici comunali così come era nelle intenzioni dell'Amministrazione; gli oneri messi a disposizione dalla società ANGST non coprono totalmente la realizzazione del nuovo Palazzo del parco; la società ANGST consegnerà quindi l'opera non finita; invitiamo l'Amministrazione prima di dar il via all'operazione a reperire i fondi necessari a completare l'opera, circa un milione di euro o forse più, per evitare un'incompiuta nel centro cittadino. Entrando nel merito della proposta di delibera odierna riteniamo che la Regione si è espressa correttamente eliminando la flessibilità accordata con l'ultima variante adottata da questo Consiglio comunale; la flessibilità, quindi la possibilità di spostamento dei volumi così come richiesto al soggetto attuatore, la possibilità di spostare migliaia di metri cubi, è emerso in Commissione Urbanistica, confermata dal Sindaco, che la volontà del soggetto attuatore sarebbe quella di spostare i volumi del Belvedere e parte della Manica delle palme, e quindi due costruzioni che stanno all'interno del parco e che sono costruzioni a sé, sul lato ponente dell'edificio storico: riteniamo questa possibilità aberrante per diverse ragioni, per due ragioni principalmente: l'edificio storico è un edificio vincolato, le ragioni sono di carattere storico, artistico e architettonico; una delle caratteristiche dell'ANGST è la sua asimmetria; questo è da considerarsi una caratteristica, non un difetto da correggere; riteniamo quindi che lo spostamento dei volumi, attuabile solamente se viene mantenuta anche la minima flessibilità, danneggerebbe l'integrità di un monumento presente nella nostra città: come secondo punto l'edificio storico è una struttura di notevoli dimensioni, oltre quarantuno mila metri cubi, e per quanto sia inserito in un ampio parco la sua imponenza è indubbia; aumentare le dimensioni di questo edificio potrebbe essere di grande impatto, decisamente eccessivo per la zona in cui si trova: ricordo ai presenti un precedente simile che ha causato una grande ferita nel contesto cittadino: il Capo Ampelio, l'edificio storico Capo Ampelio, è stato abbattuto, ai tempi era possibile, e ricostruito; la flessibilità consentita allora ha accordato la rimodulazione dei volumi e ha avuto come conseguenza la realizzazione di un edificio decisamente fuori scala rispetto alla nostra città. Per queste ragioni crediamo che debbano essere accolte in toto le osservazioni della Regione e chiediamo a questo Consiglio, al fine di salvaguardare un monumento e tutto il contesto paesaggistico, al fine di evitare che le modifiche di un edificio storico generino un ecomostro che rimarrebbe in eredità alle generazioni future, ripeto noi adesso stiamo pagando l'errore fatto da chi allora era al nostro posto, debba rigettare le richieste, questo Consiglio debba rigettare le richieste al soggetto attuatore invitandolo ad adeguarsi alla prescrizione della Regione. Grazie".

A questo punto, poiché nessun altro Consigliere comunale chiede di intervenire, il Presidente del consiglio invita alla votazione e

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

-la propria Deliberazione n. 41 del 03/07/2014 con la quale sono stati valutati ed espressi gli indirizzi per la nuova progettazione della Riqualficazione dell'Ambito ex Angst e valorizzazione del Palazzo del Parco;

-la propria Deliberazione n. 47 del 01/10/2015 con la quale è stato dato il preventivo assenso all'indizione della Conferenza dei Servizi per l'approvazione del SUA e accolta favorevolmente domanda di svincolo dalla funzione alberghiera di porzione degli immobili in esso compresa;

Visto il Verbale della Conferenza di Servizi referente svoltasi in data 21/10/2015;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale sono stati ratificati gli aggiornamenti progettuali relativi al palaparco ed è stato dato atto dell'assenza di osservazioni in seguito alla fase di pubblicità/partecipazione;

Posto che con nota prot. PG/2016/28270 del 11/02/2016 (agli atti prot. n. 3270 del 12/02/2016) è

pervenuta la Deliberazione di Giunta Regionale n. 44 del 29/01/2016;

Considerato che, con la sopracitata Deliberazione, Regione Liguria, in sintesi, ha disposto:

1. Di rilasciare l'autorizzazione di massima, di cui all'art. 7 della l.r. 24/1987 e s.m. e i. condividendo le valutazioni e le indicazioni espresse dalla Commissione locale per il Paesaggio, puntualmente riportate nella DCC n. 47/2015, con l'ulteriore raccomandazione di:
 - ridefinizione delle griglie di aerazione circolari dell'autorimessa interrata;
 - mantenimento di un adeguato strato di terreno vegetale soprastante le strutture interrate al fine di consentire un adeguato sviluppo vegetativo del parco (minimi m. 0,50);
2. Di formulare nei confronti della variante allo SUA le osservazioni, ai sensi del combinato disposto dell'art. 81, comma 1, lettera c) della l.r. 11/2015 e dell'art. 4, comma 5, della l.r. 24/1987 e s.m. e i. concernenti:
 - a) l'art. 50.03.2 della Norme di attuazione del PRG;
 - b) le Norme di attuazione dello SUA;
 - c) la Relazione e gli elaborati di indagine geologica, idrogeologica e geotecnica;
 - d) la Tabella dati di progetto;
 - e) lo Schema di convenzione.
3. di subordinare l'approvazione della contestuale variante al PRG, sottesa alla variante allo SUA, all'adeguamento della variante allo stesso SUA, da parte della Civica Amministrazione, alle osservazioni di cui al punto 2.

Dato atto che in data 19.2.2016 prot. n. 4065 è pervenuta la documentazione in riferimento alle osservazioni sopra indicate, costituita da:

- A. NTA di variante di SUA, unitamente alla Tavola costituente All. A ed al cronoprogramma costituente All. B delle medesime NTA;
- B. Schema di convenzione;
- C. Elaborato AA2 – Relazione tecnica illustrativa;
- D. Elaborato AA11 – Tabella unificata dati planivolumetrici;
- E. Elaborato A76 – Variante Proposta – Calcoli e dati di progetto;

accompagnati da nota esplicativa (elaborato F) con la quale la società ANGST dettaglia le motivazioni di non totale adeguamento alle prescrizioni della Regione Liguria.

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico in data 23/02/2016 e le valutazioni tecniche in essa contenute, esposte a seguire:

Per quanto riguarda l'autorizzazione di massima e le raccomandazioni espresse da Regione Liguria, esse potranno essere ratificate in sede di Conferenza di Servizi deliberante con eventuali opportune prescrizioni per la fase di ottenimento dei titoli edilizi.

In relazione al punto 2 si osserva: tutta la formulazione delle NTA proposta dal Soggetto Attuatore che, rispetto a quanto contenuto nella DGR 44/2016 si discosta agli artt. n. 3,4,9,10, è volta a introdurre margini di flessibilità al SUA in misura superiore a quelli indicati nella relazione allegata quale parte integrante e sostanziale alla DGR sopra citata, ma più limitati rispetto a quelli originariamente proposti e deliberati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 01/10/2015 nonché presentati nella seduta referente della Conferenza di Servizi.

Se ed in quanto tale proposta sia accettabile in termini di legittimità dei contenuti da parte dell'Ente preposto alla espressione ai sensi del combinato disposto e dell'art. 81, comma 1, lettera c) della l.r. 11/2015 e art.4 della l.r. 24/1987 e s.m. e i., si rileva comunque che non si individuano profili di contrasto con le norme del PRG.

Si rileva inoltre che nella nuova formulazione delle NTA, all'art. 3, viene introdotta norma intesa a superare la richiesta di integrazioni espressa dal settore Assetto del Territorio di Regione Liguria con nota PG/2015/24389 del 30/12/15, richiamata espressamente nella DGR 44/2016.

Per quanto riguarda la tavola grafica allegato A alle NTA dovrà essere prodotta la stampa in scala 1:500 e dovrà riportare l'altezza di gronda dei fabbricati per un corretto raccordo con la disciplina del PRG ed una definitiva verifica di coerenza con lo stesso.

Per quanto riguarda il cronoprogramma allegato B alle NTA dovrebbe essere precisato che esso è

esplicativo dei tempi che regolano, fra l'altro, i rapporti fra le fasi progettuali ed esecutive degli interventi privati e pubblici già indicati nella convenzione e non ad essi alternativo.

Per quanto riguarda gli elaborati in aggiornamento B,C,D,E essi sono formulati per il recepimento delle osservazioni regionali (precisazioni art. 50.03.2 di PRG - correzioni per discordanze fra elaborati) e raccordati con la nuova formulazione delle NTA proposta in parziale adeguamento alle osservazioni regionali.

Si rileva che la bozza di convenzione è da modificare nei seguenti aspetti :

1. non è stata adeguata alla prescrizione di cui alla DCC 47/2015
2. non sono raccordati art. 8.1 e art.8.7 .

Si rileva che l'integrazione dell'art. 50.03.2 di PRG, correttamente introdotta nella nuova bozza di convenzione non è stata riportata nell'elaborato AA 3, pertanto si procede d'ufficio.

Ritenuto che le raccomandazioni espresse dalla Regione Liguria, in sede di rilascio di autorizzazione di massima, di cui all'art. 7 della l.r. n. 24/1987, possano essere ratificate in sede di Conferenza di Servizi deliberante con opportune prescrizioni per la fase di ottenimento dei titoli edilizi.

Ritenuto di condividere le motivazioni espresse dalla Società Angst nell'elaborato F, allegato alla presente deliberazione, motivazioni che qui si intendono riportate, mirate a una proposta di rimodulazione delle NTA del SUA rispetto a quelle allegate alla DGR 44/2016 in quanto esse non si pongono in contrasto con le norme di PRG vigenti;

Ritenuto di condividere le indicazioni rese nella relazione dell'ufficio tecnico per quanto concerne i necessari adeguamenti e/o precisazioni inerenti gli elaborati:

allegato A alle NTA (area di galleggiamento)

allegato B alle NTA (cronoprogramma)

bozza di convenzione;

Dato atto che si procede d'ufficio alla correzione dell'elaborato AA3, in coerenza a quanto richiesto dalla Regione Liguria, per quanto riguarda l'integrazione dell'art. 50.03.02 del PRG;

Preso atto che gli elaborati AA2 (relazione tecnica illustrativa), AA11 (tabella unificata dati planivolumetrici), A76 (variante proposta - calcoli e dati di progetto) recepiscono correttamente le osservazioni della DGR 44/2016;

Viste le leggi regionali n. 24; 04.09/1997 n. 36; 1/2008, 06/06/2008 n. 16; 10/08/12 n. 32; 03/12/07 n. 38; 12/11/2012 n. 37, 04/09/1997, n. 36 e s.m.i;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visti i pareri favorevoli:

- del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;
- del Dirigente ad interim del settore finanziario in merito alla regolarità contabile;

Dato atto che è stata effettuata la pre-pubblicazione ai sensi art. 39 del D. Lgs. 33/2013

Sentita in data 26.02.2016 la Commissione consiliare per l'Urbanistica, i LL.PP. e l'Ambiente;

Per effetto di separata votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 13 consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. 10;
- contrari: n. 01 (L. De Vincenzi);
- astenuti: n. 02 (M. Laganà e M. Fonti);



DELIBERA

1. Di esprimere assenso ai seguenti elaborati inerenti il progetto di riqualificazione dell'ex Ambito ANGST, con riferimento alle osservazioni della DGR 44/2016:

- A) Norme Tecniche di Attuazione del SUA e relativi allegati A e B, questi ultimi secondo le indicazioni di cui in premessa;
- B) Bozza di convenzione, alle seguenti condizioni: 1) adeguare l'art. 12 comma 6 alle prescrizioni di cui al punto 7 della Deliberazione propria n. 47 del 1.10.2015 2) modificare l'art. 8.1 ultimo capoverso come segue: *"L'importo dovrà essere, eventualmente, modificato in relazione al diverso importo dovuto, per il contributo per il fondo Regionale per le politiche abitative (già quota ERP), ai sensi dell'art. 21 della L.R. 27/2015, rispetto alla quota ERP determinata ai sensi del previgente testo dell'art. 26 bis L.R. 38/97 in coerenza con l'impegno a porre a disposizione della variante di SUA l'importo complessivo di € 5.000.000"*. 3) integrare l'art. 8.7, dopo la parola "progettazione") aggiungendo il seguente periodo: *"fatte salve le ulteriori eventuali somme derivanti da diminuzione del contributo ERP di cui all'impegno richiamato nell'art. 8, commi 1 e 2)"*.
- C) AA2 (relazione tecnica illustrativa)
- D) AA11 (tabella unificata dati planivolumetrici)
- E) A76 (variante proposta – dati e calcoli di progetto)
- F) Integrazione alla relazione tecnica
- G) AA3 (variante normativa proposta) come corretta d'ufficio

da proporre a Regione Liguria per la procedura di controllo di legittimità ai sensi art. 81 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii; e art. 4 della L.R. 24/1987 e ss.mm.ii

2. di trasmettere agli Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi la presente Deliberazione.

Successivamente, il Consiglio Comunale;

Ritenuta l'urgenza di provvedere attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;

Per effetto di separata votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 13 consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- favorevoli: n. 10;
- contrari: n. 01 (L. De Vincenzi);
- astenuti: n. 02 (M. Laganà e M. Fonti);

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del TUEL;

dichiara

la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



Spett.le

COMUNE DI BORDIGHERA

Alla c.a. Sig. SINDACO

Arch. Giacomo PALLANCA

Piazza del Popolo, 6

18012 BORDIGHERA

Spett.le

COMUNE DI BORDIGHERA

Alla c.a. Responsabile Delegato

Settore Tecnico

Arch. Roberto RAVERA

Piazza del Popolo, 6

18012 BORDIGHERA

A mezzo PEC

OGGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO "ANGST" (PE N. 6627/PE N. 6629) -
PROCEDURA DI VARIANTE AL PP E CONTESTUALE VARIANTE AL PRG -
CONFERENZA REFERENTE IN DATA 21.10.2015 - NOTA COMUNALE PROT. N. 3451 IN
DATA 15.2.2016

DEPOSITO ELABORATI AGGIORNATI

CONTRIBUTO ISTRUTTORIO IN VISTA DELLA DELIBERAZIONE CONSIGLIO
COMUNALE EX ART. 4, COMMA 6 LR 24/87 E S.M.I

La sottoscritta Società, IMMOBILIARE ANGST Srl, con sede in Milano (MI), Piazza Duse n. 2, CF
02675010124, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dott. Davide Bizzi, per la carica
domiciliato presso la sede sociale, nella sua qualità di titolare del compendio dismesso "ex Angst", e
soggetto attuatore del Piano Particolareggiato di cui in oggetto,

PREMESSO CHE

- in data 21.10.2015 si è svolta la Conferenza dei Servizi referente ex art. 59 LR 36/97 e s.m.i.;
- nei termini di legge correnti dalla successiva trasmissione del verbale della Conferenza non sono pervenuti pareri degli Enti partecipanti;
- nei termini di legge decorrenti dalla data di successiva pubblicazione degli elaborati non sono pervenute osservazioni da terzi interessati;
- con DGR n. 44 in data 29.1.2016 Regione Liguria ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante al PRG connessa alla variante al SUA, nonché parere

favorevole all'approvazione della variante al SUA, subordinatamente all'accoglimento delle osservazioni ivi indicate;

- con nota prot. 2190 in data 26.1.2016 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria ha espresso parere sugli elaborati di variante di SUA;
- con nota in data 15.2.2016, di cui in epigrafe, codesta Amministrazione ha trasmesso la DGR n. 44/2016, con richiesta di apportare i conseguenti adeguamenti degli elaborati.

DATO ATTO CHE

- secondo le procedure di legge, a seguito degli incombenti ed atti indicati il Comune è chiamato ad esprimere, con deliberazione di Consiglio Comunale, le proprie determinazioni sulle osservazioni proposte dalla Regione Liguria (art. 4 LR n. 24/87 e s.m.i.), e ciò in vista della successiva Conferenza dei Servizi deliberante.

PREMESSO, QUANTO ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI, CHE

- dette osservazioni si compendiano nell'individuazione di profili critici in punto di legittimità dei contenuti di parte delle NTA di SUA, ciò costituendo l'oggetto della competenza valutativa regionale;
- le medesime osservazioni, nell'elencare i profili critici suddetti, sono accompagnate da proposte di modificazioni delle NTA di SUA;
- per quanto esposto, l'adeguamento alle osservazioni di che trattasi può intervenire, ove Regione Liguria vi consenta con propria deliberazione, anche con forme e modalità diverse da quelle proposte dall'Ente, purchè altrettanto soddisfattive dell'esigenza di conformizzazione a condizioni di legittimità. Ciò, soprattutto in relazione ad aspetti in ordine ai quali la delibera evidenzia esclusivamente esigenze di "chiarimento", ovvero relativamente ai quali la Regione non ha potuto tenere conto di pareri pervenuti contestualmente all'assunzione della propria delibera;
- a tali finalità, la sottoscritta Società è diretta a fornire a codesta Amministrazione i contributi istruttori necessari al miglior recepimento delle osservazioni regionali, nell'interesse dell'attuabilità dell'iniziativa connessa alla variante di SUA, e quindi del conseguimento dei rilevanti interessi pubblici che vi sono associati;
- per l'effetto, si richiede al Comune di voler assumere, in sede di adeguamento alle osservazioni regionali, le proposte modalità, alternative ed egualmente soddisfattive, nell'esercizio dei propri poteri in materia di approvazione del SUA.

Per quanto esposto, si propongono le seguenti

OSSERVAZIONI

A) Quanto alla proposta di modifica dell'art. 4, comma 3 delle NTA di SUA

La DGR n. 44 del 29.1.2016 in proposito annota che la necessità di rettificare il punto deriva dal fatto che la "riserva di utilizzo di ulteriore volumetria", rispetto alla "volumetria massima ammissibile nel

SUA", sarebbe "in contrasto con l'art. 2, comma 1, lettera a) della LR 24/87", ovvero della norma che prevede la necessaria conformità del SUA al PRG.

Tale indicazione in effetti nasce da un equivoco: la "volumetria massima ammissibile nel SUA", infatti, è indicata al comma 1 dell'art. 4 in commento in mc. 46.308, e tale dato non è oggetto di potestà di incremento.

Il comma 2, per altro, precisa che il progetto di SUA sviluppa un dimensionamento inferiore a tale volumetria massima ammissibile, costituito dalla somma dei volumi parziali dei singoli edifici, la cui somma aritmetica è pari a mc. 46.146,32.

Il comma 3 in esame, pertanto, è diretto esclusivamente a consentire al SUA di avvalersi per intero della volumetria massima ammissibile, compreso, quindi, il residuo, identificato esattamente in mc. 161,68 (pari alla differenza aritmetica tra mc. 46.308 e mc. 46.146,32).

La Regione è stata probabilmente, tratta in equivoco dalla formulazione poco chiara del comma 2, che (affermando di ripartire la volumetria "di cui al comma 1" e non indicando il totale dei volumi in progetto nel SUA tra i vari edifici), non consente, in effetti, di comprendere come il volume residuo realizzabile sia compreso nella volumetria massima ammissibile, e non sia in alcun modo aggiuntivo a quest'ultima.

Per tali motivi, si propone, a chiarimento dell'equivoco, di inserire, al comma 2 dell'art. 4, il chiarimento per cui la volumetria dedotta negli elaborati di progetto del SUA è pari a mc. 46.146,32 ed è inferiore alla volumetria massima ammissibile.

In questo modo, risulta possibile mantenere il comma 3 dell'art. 4 nella sua formulazione attuale, che risulta perfettamente conforme alle norme di legge.

Il comma è stato, peraltro, coerenziato, tramite il richiamo alla nuova Tavola Allegato A alle NTA, come da modifiche proposte al punto C.

B) Quanto alla proposta di modifica dell'art. 9, commi 1 e 2

Sul punto, la DGR n. 44 del 29.1.2016 (pur riferendosi all'art. 7, prima norma in cui compare il riferimento ai "saloni monumentali"), annota che *"deve essere meglio disciplinato l'uso pubblico dei saloni monumentali in quanto, pur non essendo qualificati come spazi al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici, sono assoggettati al pagamento del contributo di costruzione, pertanto gli stessi hanno una contraddittoria qualificazione di "servizi" privati gravati da vincoli di accessibilità e di visitabilità pubblica"*.

Il rilievo di tale contraddizione è ciò che, evidentemente, motiva la Regione a proporre la cancellazione dei commi dell'art. 9 in cui si concretizzano i due profili in contrasto, quello, cioè, in cui si afferma che *"Ai fini del SUA, i volumi aventi destinazione a "edificio privato per la cultura" (di cui al precedente art. 7, comma 2) non sono soggetti al reperimento di dotazioni di standards"* (comma 1), e quello per il quale, in merito al contributo concessorio, si precisa la *"applicazione alle superfici aventi destinazione a "edificio privato per la cultura" dei parametri (dettati dalla tariffa comunale) relativi alla ristrutturazione"* (comma 2).

Anche in questo caso, l'osservazione regionale evidenzia, più che una illegittimità, una carenza di chiarezza della previsione, che sembra voler considerare i saloni, in considerazione della loro previsione di "visitabilità", come parte integrante della dotazione di standard, per poi assoggettarli a contributo concessorio al pari degli altri volumi, a destinazione residenziale.

Nella realtà – e come risulta dalla *Relazione tecnico – illustrativa* della variante di SUA - il comma intende precisare che la volumetria dei saloni non è soggetta all'obbligo di reperimento della dotazione di standard: ciò perchè tale dotazione è stata calcolata solo sulla volumetria oggetto, rispetto al SUA vigente, di modifica d'uso (da alberghiero a residenziale) con aumento dei pesi insediativi: ciò non si può certo affermare per il passaggio da un'attività economica (albergo) ad un servizio privato culturale, come accade per i saloni.

La dotazione di standard, perciò, non è dovuta semplicemente perchè già assolta con il SUA vigente. Proprio per tali motivi, si propone, in luogo della cancellazione, di rifrasare di conseguenza il punto in discussione del comma 1 dell'art. 9, inserendo le opportune precisazioni.

In questo modo, si elimina l'elemento di contraddittorietà rilevato dalla Regione, e si consente di mantenere la parte del comma 2 che precisa l'assoggettamento dei volumi in oggetto al contributo concessorio per la ristrutturazione, che altrimenti determinerebbe l'azzeramento di una voce dei contributi previsti a favore del Comune nel quadro economico complessivo del SUA.

C) Quanto alla proposta di modifica dell'art. 10

Su tale norma, la deliberazione regionale n. 44/2016 richiede di limitare il quadro delle flessibilità consentite entro limiti quantitativamente predeterminati.

Si osserva che la richiesta della Società, accolta dal Comune con l'adozione degli elaborati di variante (delibera C.C. n. 47 in data 1.10.2015), di disporre di un *range* particolarmente ampio di possibilità di adattamento del progetto nella fase esecutiva, deriva dalla consapevolezza che, per un ambito delicato e sensibile come quello in oggetto, e specie per l'Edificio Storico, oggetto di tutela monumentale, solo la fase edilizia può consentire, nella verifica di progetti dettagliati, di recepire esattamente le indicazioni che spettano, in particolare, alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria.

Il parere che tale Ente deve rendere – ai sensi degli artt. 21 e ss del D. Lgs. n. 42/2004 – ai fini del rilascio/formazione del titolo edilizio, infatti, per legge è atto fondamentale, rispetto ad ogni altro assenso, e dispone, in sostanza, la "ultima parola" sulle attività di recupero ammissibili.

A conferma di tale esigenza, il parere espresso dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria con nota in data 26.1.2016 (pervenuta al Comune in data 29.1.2016), nell'evidenziare taluni profili di criticità sugli elaborati di progetto (già, in effetti, oggetto in passato di plurimi pareri favorevoli della stessa Soprintendenza), riserva, comunque, l'espressione della valutazione conclusiva *"in sede di progetto definitivo di restauro e riuso del manufatto stesso"*.

Ciò premesso, e al fine di assicurare l'osservanza delle esigenze di contenimento delle flessibilità rilevate dalla Regione, si propone di allegare alle NTA una tavola (nuovo All. A) recante i limiti planimetrici e altimetrici della suddetta flessibilità, nonchè di completare la normativa con una clausola che comunque consenta di apportare, in sede di progettazione edilizia, le modifiche derivanti

da prescrizioni della Soprintendenza finalizzate al rilascio delle autorizzazioni per i vincoli paesaggistico e monumentale.

Un'annotazione finale va riservata al passaggio con cui la Soprintendenza annota criticamente la totale destinazione residenziale dell'Edificio Storico *"a scapito di una più ampia fruizione dei saloni e delle parti comuni del manufatto determinata dalla destinazione alberghiera"*.

Tale annotazione non ha alcuna incidenza sui contenuti della variante, che non contemplano la modifica d'uso in questione per la semplice ragione che questa è stata già approvata con la rimozione del vincolo alberghiero effettuata con delibera C.C. n. 47/2025.

Anche a prescindere da tale dato, dirimente, l'affermazione della Soprintendenza è erranea in fatto: nel SUA vigente, infatti, i saloni monumentali erano destinati a lobby e ristorante/sala colazione dell'albergo, ovvero a funzioni totalmente privatistiche, da cui erano esclusi tutti coloro che non avessero motivi legittimi di accesso quali clienti o utenti dell'albergo o del ristorante.

Con la variante, invece, è disposta un'apposita – anche se certamente non indiscriminata, né musealizzata – visitabilità di tali componenti, nell'ambito di un percorso dotato di strumenti informativi ed evocativi, che appare di gran lunga e oggettivamente di maggior tutela, per le esigenze (non suscettibili di attuazione coattiva) di percezione dal pubblico del valore storico dell'Angst, di quanto non sia nel SUA vigente.

D) Proposta di modifica dell'art. 3

La DGR n. 44/2016 dà conto del parere del Settore regionale Assetto del Territorio, espresso con nota prot. IN/2015/24389 del 30.12.2015, inviata al Comune con nota prot. PG/2016/4359 del 12.1.2016, ove si richiede la presentazione di *"relazione geologica con i contenuti previsti dalla circolare regionale 04551 del 12.12.1989 aggiornati alla luce di tutte le indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche eseguite e delle osservazioni raccolte durante le operazioni di scavo. Tale relazione dovrà riguardare l'intero sito oggetto del P.P."*.

Il parere prevede, inoltre, che *"le norme di attuazione dovranno essere aggiornate limitatamente alle opere in variante che possano avere una qualche incidenza sul suolo e sulla circolazione delle acque"*. Contrariamente ad altri aspetti, la Regione non ha precisato, nell'allegato testo delle NTA, le modalità di recepimento in queste ultime di tale prescrizione, che resta, quindi, onere del Comune effettuare.

A tali finalità, pertanto, si propone di aggiungere, nell'art. 3 delle NTA, nella parte (comma 3) in cui si disciplinano le modalità di attuazione degli interventi, la seguente precisazione: *"Al primo titolo edilizio, ove relativo ad opere che possano avere una qualche incidenza sul suolo e sulla circolazione delle acque, dovrà essere allegata relazione geologica avente i contenuti di cui al parere con i contenuti previsti dalla circolare regionale 04551 del 12.12.1989 aggiornati alla luce di tutte le indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche eseguite e delle osservazioni raccolte durante le operazioni di scavo. Tale relazione dovrà riguardare l'intero sito oggetto del P.P."*

IMMOBILIARE ANGST S.r.l.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta Società

CHIEDE

che codesta Amministrazione Comunale voglia procedere sollecitamente all'assunzione della deliberazione consiliare ex art. 4, comma 6 LR 24/87 e s.m.i, ivi accogliendo le osservazioni suesposte (come da allegata proposta di modifica delle NTA) ai fini dell'accoglimento delle indicazioni regionali di cui alla DGR n. 44 in data 29.1.2016, in vista della, pure sollecitata, convocazione della Conferenza decisoria ex art. 59 LR n. 36/97.

Correlativamente, la scrivente Società, in adempimento a quanto richiesto con nota comunale in data 15.2.2016,

DEPOSITA

i seguenti elaborati di variante di SUA, con le modifiche, conseguenti alla DGR n. 44/2016, redatte in coerenza alle osservazioni di cui sopra:

- NTA di variante di SUA, unitamente alla Tavola costituente All. A ed al cronoprogramma costituente All. B delle medesime NTA;
- schema di convenzione;
- Elaborato AA2 - Relazione tecnica illustrativa
- Elaborato AA11 - Tabella unificata dati planovolumetrici;
- Elaborato A76 - Variante Proposta - Calcoli e dati di progetto;

Distinti saluti

Milano, 19 febbraio 2016

**IMMOBILIARE
ANGST Srl**

Dott. Davide Buzzi

(Il legale

rappresentante)





COMUNE DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 DEL 24/03/2016

OGGETTO: URBANISTICA - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA N. 6115 IN VARIANTE CONTESTUALE AL PRG PER LA RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO ANGST (P.D.C. N. 6327) : ALLARGAMENTO DI VIA COGGIOLA E ELIMINAZIONE DI BRETELLA DI COLLEGAMENTO FRA VIA COGGIOLA E VIA MOSTACCINI E RISTRUTTURAZIONE PALAPARCO - SVINCOLO STRUTTURE ALBERGHIERE - OSSERVAZIONI REGIONE LIGURIA

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprimono i seguenti **P A R E R I**.

Settore tecnico - Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Li 24/02/2016

Il Responsabile delegato del settore tecnico
(arch. Roberto Ravera)

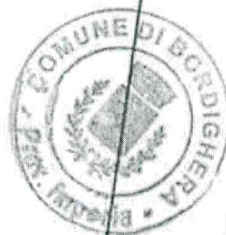
Li 24.2.2016

Il dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Giuseppe Testa)

Settore Finanziario - Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

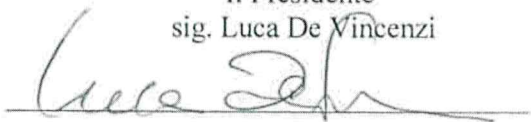
Li 24/02/16

Il dirigente ad interim del settore finanziario
(dott.ssa Micaela Toni)



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
sig. Luca De Vincenzi



Il Segretario Generale
Dr. Giuseppe Testa



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi.

Bordighera, li 17 MAR. 2016

Il Segretario Generale
Dr. Giuseppe Testa



DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 2 marzo 2016

☒ In quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000, n. 267).

☐ Alla scadenza del decimo giorno dalla eseguita pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi (art. 134, comma 3, Testo Unico degli Enti Locali del 18 agosto 2000, n. 267).

Il Segretario Generale
Dr. Giuseppe Testa

