CITTÀ DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 24 del registro delle deliberazioni.

OGGETTO: URBANISTICA - P.E. 7207 - PROPOSTA PROGETTUALE RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART. 14, COMMA 1-BIS DEL DPR 380/2001 E SMI- IMMOBILE SITO IN VIA GARNIER 21- ATTESTAZIONE INTERESSE PUBBLICO

Il giorno ventisette luglio dell'anno duemilaventuno (27/07/2021) alle ore diciannove 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 chiusa al pubblico di Prima convocazione.

Assume la presidenza il sig. Farotto Marco, Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa il segretario generale dott. Luigi Maurelli

Alla trattazione di questo argomento, risultano presenti i signori:

Cognome e Nome	Presente
1. INGENITO VITTORIO - Sindaco	Sì
2. BOZZARELLI MAURO - Vice Sindaco	Sì
3. LAGANA' MARCO - Assessore	Sì
4. GNUTTI STEFANO - Assessore	Sì
5. RODA' MELINA - Assessore	Sì
6. BALDASSARRE MARZIA - Assessore	Sì
7. FAROTTO MARCO - Presidente	Sì
8. PASTORE LAURA - Consigliere	Sì
9. SORRIENTO WALTER - Consigliere	Sì
10. SAPINO STEFANO - Consigliere	Sì
11. RAMOINO GIOVANNI - Consigliere	Sì
12. GAVIOLI CLAUDIO - Consigliere	Sì
13. PALLANCA GIACOMO - Consigliere	Sì
14. MARIELLA MARGHERITA - Consigliere	No
15. TRUCCHI GIUSEPPE - Consigliere	Sì
16. BASSI MASSIMILIANO - Consigliere	Sì
17. LORENZI MARA - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	16
Totale Assenti:	1

In continuazione di seduta, il Presidente sottopone al Consiglio il punto 5 posto all'odg riguardante "*Urbanistica - P.E. 7207 - Proposta progettuale relativa a permesso di costruire in deroga ai sensi art. 14, comma 1-bis del DPR 380/2001 e smi- Immobile sito in Via Garnier 21- Attestazione interesse pubblico*".

Introduce la pratica il Vice Sindaco M. Bozzarelli:
Questa pratica riguarda la demolizione e ricostruzione di un edificio, con riduzione sostanziale di volumetria; si passa, infatti, da 7.800 metri cubi dell'esistente, a 6.300 del progettato, quindi con 1500 metri cubi in meno nella ricostruzione. La valutazione istruttoria ha stabilito che l'intervento risulta circoscritto e predeterminato, lascia inalterato l'assetto urbanistico del resto della zona in cui lo stesso è ricompreso. L'interesse pubblico viene riconosciuto nella destinazione dei 350.000 euro versati dal soggetto attuatore, nel 2018 sembra, destinati a una riqualificazione della pineta di Bordighera alta. Verrà effettuato un ulteriore progetto, che è il risanamento del Palazzo del Parco, con progettazione degli interventi al posto della progettazione della scuola, che era prevista inizialmente e la realizzazione degli interventi sul tetto dell'esagono e l'impermeabilizzazione in tutta l'area. Queste, a grandi linee, sono le notizie di questa pratica, che è una pratica che conosciamo molto bene perché risale a diversi anni fa, per cui, se ci sono domande specifiche, resta a disposizione.

Interviene la consigliere Lorenzi, che anticipa spenderà qualche minuto, perché trova che questa pratica possa costituire un precedente molto pericoloso per la città e, quindi, ha bisogno di poter formulare alcune domande a cui spera di ricevere risposta.
La prima domanda riguarda la storia passata di questo intervento: come forse tanti ricordano è dal 2009 che, allora le suore proprietarie volevano vendere questo fabbricato (rettifica) volevano trasformarlo in 21 appartamenti. Il Comune di Bordighera, in quell' occasione, Sindaco l'architetto Bosio, aveva negato questa possibilità, perché come sapete, non è stato detto nell'esposizione una cosa fondamentalissima, cioè perché chiedete di determinare che c'è l'interesse pubblico? perché questo fabbricato è in una zona che è destinata a servizi nel piano regolatore tuttora vigente e, quindi, il Sindaco Bosio aveva pensato che non fosse opportuno. Le suore sono ricorse al TAR e il TAR ha dato pieno appoggio alla posizione della Città. Quindi, la cosa non è andata avanti. Nel 2015, diventata proprietaria questa nuova società, hanno costruito (diciamo) una sorta di accordo con gli amministratori di allora, attraverso una transazione, che avrebbe permesso, praticamente, solo di andare avanti con questa trasformazione, questa frammentazione in 21 unità abitative, tramite una Cila. A quel punto, nel contesto del consiglio comunale, di cui faceva parte nel gruppo Bordighera in Comune, si erano evidenziate delle incongruenze, in quel tipo di pratiche, così ci si era rivolti alla Regione che ha condiviso i dubbi sollevati e le relative remore. Quindi, a suo sapere, a quel punto la Cila era stata sospesa. Da documenti che fanno parte della pratica attuale, nota che la Cila è stata però riattivata. Ha un documento che dice che la Cila adesso è attiva, quindi chiede se è vero. Pone la domanda in questi termini, perché se fosse vero, perché c'è bisogno di fare quest'altro passaggio se la Cila è stata riattivata? se non è stata riattivata dovrà informare chi di dovere. Questo lo chiede all'architetto Ravera.

Risponde l'arch. Ravera che riferisce che la Cila non può essere assolutamente attiva attualmente, non capisce a quali documenti si faccia riferimento. In realtà, tutta la transazione era nata in passato, quando l'ufficio tecnico ha bloccato la pratica, perché ha fatto 8 osservazioni alla presentazione di quella Cila e, in base a giudizio il TAR, ha sostenute le ragioni del Comune di Bordighera, poi è nato un contenzioso per il quale gli avvocati, siccome era possibile andare in transazione, per attivare questa pratica, che attualmente risulta sospesa. Ribadisce di non capire quale documento sia.

La consigliere Lorenzi riferisce che è un documento dei progettisti, per questa opera, che andava in quella direzione.

Interviene l'Arch. Ravera risponde che, in realtà, se la Cila fosse ancora attiva, ma non potrebbe neanche essere, sarebbe incongruente.

La consigliere Lorenzi benissimo, chiuso questo argomento, ripete che doveva fare questa domanda. Adesso passa alla situazione attuale in cui la società ritorna, nel 2018, a chiedere di poter costruire questi 21 appartamenti e, questa volta, facendo una proposta che fosse la costruzione in deroga, perché non si può costruire dove il piano regolatore dice che sono servizi e scuola. La deroga prevede che sia per interesse pubblico. Tutto questo, è definito dal decreto presidenziale n.380/2001, che è il testo unico di disposizioni in materia edilizia. L'articolo 14 comma 1, dice che, questo permesso di costruire, in deroga agli strumenti urbanistici, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Allora, ha avuto delle difficoltà, perché quell' edificio, non è un edificio pubblico, non è interesse pubblico, né adesso, né dopo la trasformazione, perché nessuno può convincere che trasformare, cioè aumentare a Bordighera di 21 unità il numero delle seconde case, è un interesse pubblico. Quindi, malgrado che sia la legislazione, che dà abbastanza latitudine a queste cose, in generale, gli esempi che vengono portati sono quelli in cui la trasformazione crea interesse pubblico, in quel particolare edificio. Cita un esempio del Tar, per una società privata che fa un manufatto non importante, in un nuovo complesso, con attività commerciale. Una sentenza del Consiglio di Stato, per un parcheggio fatiscente, quindi interesse pubblico, si è trasformato in una nuova attività economica. Quindi i precedenti sono per qualcosa che avviene per parte della trasformazione dell'edificio stesso. E' vero anche che, la legge lo permette. L'articolo 16 dice, non necessariamente, si può chiedere questo, se c'è da parte del soggetto attuatore la disponibilità a fare un'opera parallela, o addirittura proporre un compenso monetario. Quindi è una mercificazione totale, che però la legge permette. Però qui, c'è fondamentalmente, un importante limite quantitativo, perché l'articolo 16 (DPR 380/2001) dice che, l'impatto economico resti almeno il 50 per cento del plusvalore.
In questo caso, ci si trova di fronte al plusvalore per un'operazione da 7 milioni di interventi, praticamente 700.000 euro. Quando uno legge, e spera che abbiate guardati questi numeri, perché quando uno guarda il piano, che è parte della convenzione, la terza ultima pagina, nel plico della convenzione, dove risalta fondamentalmente questo:
il valore attuale è 4.000.000 di euro, si mettono 7.000.000 euro di investimenti, il lavoro, si costruisce, si fa quest'altro, e il valore totale viene ad essere circa 12/13 milioni, da quello si sottrae il costo della costruzione, quindi fondamentalmente quello che legge è che il soggetto attuatore fa tutto questo lavoro, investimento, che quindi coinvolgerà prestiti, eccetera, per un totale di 700.000 euro, metà dei quali verranno dati a Bordighera. Questo è veramente un plusvalore calcolato in un modo così minimalista, che non è realistico, perché la trasformazione di una casa vuota, e un pò abbandonata, in 21 appartamenti da vendere, potrebbero dare un plusvalore ben più alto di 700.000 euro. Quindi secondo suo giudizio, si è molto al ribasso. Dire qui, che 350.000 euro sono il prezzo che il consiglio comunale può accettare per dire che quello è interesse pubblico, veramente dispiace moltissimo, ma trova sia impossibile da dire. Quello che deve aggiungere è anche un'altra considerazione, anzi due. Una quasi a favore a difesa del soggetto attuatore, perché, un intervento in deroga, come viene richiesto, fatto, non cambia il piano regolatore. Quindi, sul piano regolatore quella zona rimane zona f, e quell'edificio rimane destinazione scolastica. Quindi il Comune, che volesse ritornare ad avere una scuola o qualcosa di equivalente, avrebbe sempre l'opportunità di farlo. Quindi, ha letto la convenzione e non ha trovato nessuna condizione che viene messa contrattualmente, per cui se c'è un investimento, di una quindicina di milioni, per fare questo lavoro, tra 5 anni, qualcuno non gli dica che questa è zona scolastica, e questo non può essere accettato, perché si vuole fare un'altra cosa. Quindi la convenzione meriterebbe attenzione da questo punto di vista.

La conclusione riporta a quanto detto in premessa: questo è un precedente pericoloso, perché questa volta è l'Oasi, la prossima volta, sarà Villa Palmizi? Se si svende la struttura del piano regolatore per moneta, si disturba molto il funzionamento generale della città, perché come ben sape che, se il carico abitativo per questi 21 appartamenti non è così straordinario, però se la struttura diventa più grande, il carico abitativo può diventare di più e creare dei problemi. Quindi si sta svuotando il piano regolatore, che è costruito con degli equilibri. Ripete, per fare una cosa che non dà niente di nuovo a Bordighera. L'ultima proposta che può fare, al limite è: ci sono oneri di costruzione? 190.000 euro? Questi potrebbero essere usati per fare l'impermeabilizzazione dell'esagono e, quindi, quello che costituisce il plusvalore, secondo suo parere è troppo piccolo, e non ha veramente e non è una giustificazione per poter dare questa denominazione di interesse pubblico.

Il Presidente chiede se ci sono altri interventi e, considerato che nessun altro consigliere ha chiesto di interventi, pone in votazione la proposta di deliberazione, mediante alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):
- favorevoli: n. 11
- contrari: n. 1 (Lorenzi)
- astenuti: n. 4 (Farotto - Ramoino – Sapino - Trucchi)

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta n° 201 del 20/07//2021, che si allega al presente atto, istruita su iniziativa dell'Assessore Bozzarelli, dalla Responsabile del servizio Urbanistica –Arch. Monica Rossi, relativa al punto "*P.E. 7207 - Proposta progettuale relativa a permesso di costruire in deroga ai sensi art. 14, comma 1-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. - Immobile sito in Via Garnier 21- Attestazione interesse pubblico*".

RICHIAMATO il regolamento del consiglio comunale nella sua ultima versione di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 17 del 20 aprile 2017;

VISTO l'articolo 42 del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;

VISTO il vigente Statuto Comunale;
VISTO il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;
VISTO il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile;
SENTITA la commissione consiliare per l'Urbanistica – LL.PP. e Ambiente in data 21 Luglio 2021;
VISTA la votazione intervenuta sulla proposta come sopra richiamata, con il seguente esito: (n. 16 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):
- favorevoli: n. 11
- contrari: n. 1 (Lorenzi)
- astenuti: n. 4 (Farotto - Ramoino – Sapino - Trucchi)

D E L I B E R A

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate,

DI ATTESTARE l'interesse pubblico dell'intervento proposto nel progetto presentato P.E. 7207 - Permesso di Costruire in deroga ai sensi art. 14, comma 1-bis del DPR 380/2001 e smi– immobile sito in VIA GARNIER 21, dal Sig. Casetta Vittorio in qualità di amministratore unico della Società Baia dei Saraceni proprietaria dell'immobile sito in via

Garnier 21, e catastalmente identificato Sez BOR, Fg 09, mapp 437, e costituito dai seguenti elaborati :

15755	14/06/21	Bozza di Convenzione urbanistica – Allegato prospetto Oneri 2011
18822	07/08/18	Relazione tecnica illustratuìva e Relazione tecnica risparmio energetico L. 10/91
18822	07/08/18	Relazione tecnica sulla analisi del progetto strutturale dell'intervento edilizio – impegno presentazione denuncia
15755	14/06/21	Relazione sugli aspetti di deroga al PRG e sulla destinazione d'uso
28680	11/12/18	Relazione sul bilanciamento servizi di PRG
5495	06/03/18	Autocertificazione igienico sanitaria
5495	06/03/18	Relazione tecnica superamento barriere architettoniche
5495	06/03/18	Documentazione fotografica dello stato attuale
28680	11/12/18	Prospetto per la determinazione del contributo straordinario per riqualificazione in deroga e del totale del contributo generato dall'intervento
5495	06/03/18	Tav. 01 – Inquadramento territoriale
18822	07/08/18	Tav. 02 – Stato di fatto - Piante
18822	07/08/18	Tav. 03 – Stato di fatto - Sezione e prospetti
18822	07/08/18	Tav. 04 – Tavola di sovrapposizione edificio esistente in demolizione nuovo edificio in progetto
5495	06/03/18	Tav. 05 – Sezioni territoriali – Stato di fatto e progetto
18822	07/08/18	Tav. 06 – Progetto – Piante piani interrati e terra
18822	07/08/18	Tav. 07 – Progetto – Piante piani 1-2-3-4-5
18822	07/08/18	Tav. 08 – Progetto – Piante, piani attico-coperture
18822	07/08/18	Tav. 09 – Progetto – Prospetto est
18822	07/08/18	Tav. 10 – Progetto – Prospetto nord, ovest, sud, Sezione A-A B-B
5495	06/03/18	Tav. 11 – Planimetria alberature – Stato di fatto e progetto
18822	07/08/18	Tav. 12 – Inserimento ambientale
18822	07/08/18	Tav. 13 – Rilievo – Calcolo volumi fabbricato esistente
18822	07/08/18	Tav. 14 – Progetto – Calcolo volumi nuovo fabbricato
28680	11/12/18	Tav. 15 B – Progetto – Calcolo superfici interne fabbricato e sup. accessorie per conteggi oneri
18822	07/08/18	Tav. 16 – Superfici permeabili/impermeabili
18822	07/08/18	Tav. 17 – Planimetria generale – Schema reti tecnologiche – Stato di fatto e progetto
18822	07/08/18	Tav. 18 – Progetto – Superfici parcheggio
18822	07/08/18	Tav. 19 – Stato di fatto – Superfici per calcolo oneri straordinari
18822	07/08/18	Relazione geologica
		PROGETTO OPERA PUBBLICA
28970	19/11/20	Relazione tecnica illustrativa
28970	19/11/20	Computo metrico estimativo opere
28970	19/11/20	Calcolo compenso professionale
28970	19/11/20	Riepilogo totale computo metrico opere + compenso professionale
28970	19/11/20	Tav. 01 Piano Copertura - Nuove guaine di impermeabilizzazione
28970	19/11/20	Tav. 02 Piano Copertura - Nuova coibentazione solai
28970	19/11/20	Tav. 03 Piano Copertura - Rifacimento ringhiere e cordoli
28970	19/11/20	Tav. 04 Piano Copertura - Installazione ponteggi
28970	19/11/20	Tav. 05 Particolare costruttivo - Rifacimento ringhiere e cordoli

DI ESERCITARE i propri poteri di deroga , ai sensi del comma 1 bis dell'art. 14 del DPR 380/2001 e smi, rientranti nei limiti di cui all'art. 3 del medesimo DPR, alla funzione f-scuola prevista nel PRG consentendo la realizzazione dell'intervento proposto di ristrutturazione edilizia del fabbricato con uso abitativo;

DI APPROVARE il testo della Bozza di Convenzione urbanistica contenente gli impegni del Soggetto Attuatore compresa la realizzazione a sua cura dell'intervento proposto di miglioria del teatro del palaparco a parziale scomputo delle somme dovute ex art 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001 e art 38 comma 6 bis della L.R. 16/2008 e smi (contributo straordinario), che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;

DI DESTINARE le somme provenienti dalla quota non scomputata del contributo straordinario nonché quelle liberate in virtù di quanto contenuto all'art 4 della bozza di convenzione Urbanistica alla realizzazione di intervento di di miglioramento del sistema servizi del settore urbano attraverso la riqualificazione della pineta del capo.

DI DARE mandato al responsabile del Settore Tecnico per il perfezionamento degli atti, compreso acquisizione del progetto esecutivo delle opere a carico del S.A., formalizzazione della Convenzione e successivo rilascio del Permesso di Costruire in deroga per l'intervento la demolizione e ricostruzione con volumetria in diminuzione rispetto all'esistente e con destinazione residenziale dell'immobile sito in via Garnier 21 catastalmente identificato Bordighera- Sez BOR, Fg 09, mapp 437.

Successivamente, il Consiglio Comunale;
Ritenuta l'urgenza di provvedere, attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;
Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. 16 Consiglieri comunali incluso il Sindaco):
- favorevoli: n. 11
- contrari: n. 1 (Lorenzi)
- astenuti: n. 4 (Farotto - Ramoino – Sapino - Trucchi)

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134 del testo unico sull'ordinamento degli enti locali;

Dichiara

La presente deliberazione immediatamente eseguibile

CITTÀ DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

PROPOSTA DELIBERAZIONE Consiglio Comunale N. 201 DEL 20/07/2021

OGGETTO: URBANISTICA - P.E. 7207 - PROPOSTA PROGETTUALE RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART. 14, COMMA 1-BIS DEL DPR 380/2001 E SMI- IMMOBILE SITO IN VIA GARNIER 21- ATTESTAZIONE INTERESSE PUBBLICO

Su iniziativa di: **Assessore Mauro Bozzarelli**
Ufficio istruttore: **Urbanistica**
Operatore: **Arch. Monica Rossi**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Bordighera è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 del 29/02/2000, comprensivo di Disciplina paesistica di livello puntuale e, dunque, soggetto alle limitazioni di cui all'art. 47 ter della L.R. 36/1997 e smi , e che tali limitazioni, riguardante le varianti urbanistiche, non si applicano nel caso di interventi in deroga;

Visto il comma 1 bis dell'art. 14 del DPR 380/2001 e smi che recita :
*"**Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento,** 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".*

Visto l'art. 3 del DPR 380/2001 e smi che recita :
*"**La deroga,** nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi **nonché le destinazioni d'uso ammissibili** fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444".*

Preso atto che :

- Il Sig. Casetta Vittorio in qualità di amministratore unico della Società Baia dei Saraceni srl ha avanzato istanza di rilascio, ai sensi del citato art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001 e smi, di un permesso di costruire in deroga alla destinazione d'uso prevista dal PRG per l'immobile di proprietà sito in via Garnier 21, e catastalmente identificato: Bordighera- Sez BOR, Fg 09, mapp 437 e ne prevede la demolizione e ricostruzione con volumetria in diminuzione rispetto all'esistente e con destinazione residenziale, e che tale progetto è corredato da Autorizzazione Paesaggistica n. 66/17 rilasciata in data 19/02/2018;
- l'edificio oggetto di intervento possiede l'attuale destinazione *a "colonia permanente"* in virtù della Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Bordighera in data 03/01/1959 per edificio con destinazione a "Colonia Permanente" - agibilità del 09/01/1961,
- tale destinazione d'uso rientra nella categoria funzionale della residenza ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.mi ;
- L' edificio esistente oggetto dell'intervento ricade in area classificata a servizi f (servizio 128 – scuole) nel vigente PRG e pertanto la funzione ammessa per le trasformazioni edilizie è quella a scuola.
- Che le norme di attuazione del vigente PRG per le aree a servizi *f,* all'art *42.03* prevedono *"..**Sulle aree aventi tale destinazione ma ancora di proprietà privata e per le quali non è previsto uno speciale meccanismo di acquisizione, sono ammesse, in via transitoria, solo** opere di conservazione e di miglioramento colturale dei terreni oltre che **interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici; opere di restauro conservativo sono ammesse condizionatamente alla stipula di un atto d'obbligo con cui gli attuatori si impegnino a non richiedere, in caso d'esproprio, l'incremento di valore apportato dall'intervento stesso.***
- Che la deroga è richiesta per la destinazione d'uso ammissibile come previsto all' art 3 del DPR 380/2001 e smi , e che, nel caso di specie, si configura come concessione della possibilità di realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia, eccedente il limite di intervento previsto dal PRG per gli edifici privati per i quali, in assenza dell'acquisizione pubblica del bene, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.
- Che, con riferimento all'art. 14 del DPR 380/2001 e smi, la proprietà richiedente tale deroga propone i seguenti profili progettuali anche come soddisfacenti il requisito di pubblica utilità:
  1. Miglioramento paesaggistico/ambientale del sito con riqualificazione dell'area da anni in stato di disuso ed abbandono, stante anche l'inopportunità di realizzare in loco una scuola, come previsto dal PRG, in ragione della mancanza dotazionale di aree per parcheggi e funzioni connesse con l'edilizia scolastica;
  2. Riconoscimento in capo al Comune della metà del plusvalore generato dalla realizzazione dell'intervento in deroga a termini dell'art 38 comma 6 bis della L.R. 16/2008 e smi e art 16 comma 4 lett d-ter del DPR 380/2001 e smi in parte mediante la realizzazione di un intervento di miglioria del teatro del palaparco e in parte mediante monetizzazione fino alla concorrenza dell'importo dovuto;
  3. rilascio al Comune delle somme precedentemente versate a seguito di scrittura transattiva del 29/04/2015 senza pretesa di conguaglio con gli oneri dovuti per l'intervento edilizio sull'edificio in oggetto;
  4. proposta di impiego per la progettazione delle opere del palaparco della somma prevista, nella medesima transazione, per la progettazione preliminare di una scuola;

Preso atto che, con deliberazione della Giunta Comunale n 154 del 14/07/2021, è stato espresso indirizzo favorevole alla richiesta presentata con assenso a proporre al Consiglio Comunale di esercitare il proprio potere di deroga ai sensi art. 14 del DPR 380/2001 e smi

attestando l'interesse pubblico sulla richiesta di permesso di costruire in deroga, tenuto conto che l'attivazione di tale intervento può consentire la realizzazione di opere volte alla riqualificazione del patrimonio pubblico (intervento teatro del palaparco) e di miglioramento del sistema servizi del settore urbano attraverso la riqualificazione della pineta del capo.

Vista la relazione dell'UTC in data 15/07/2021, che contiene l'istruttoria del progetto in oggetto da cui risulta, fra l'altro, che :
La tipologia dell'intervento di demolizione e ricostruzione in sagoma deve essere valutata alla luce della nuova disciplina degli interventi di ristrutturazione edilizia introdotta dal D.L. 16 luglio 2020, n.76, convertito con modificazioni in Legge 11/09/2020 n. 120. Con riferimento alla nota regionale della Vice Direzione Generale Territorio – settore affari giuridici- pervenuta in atti prot. 7064 del 15/03/2021 che reca "(...) *risultano oggi qualificati dalla legge come ristrutturazione edilizia anche "gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico". Inoltre l'intervento "può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana". A tale maggiore espansione della definizione di ristrutturazione edilizia la nuova formulazione dell'art. 3 del D.pr. 380/2001 associa una previsione di maggior rigore per gli interventi relativi ad immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004 e per quelli ubicati nelle zone omogenee A e in quelle assimilabili in base ai piani urbanistici comunali, nonché nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico. Per tali immobili gli interventi di demolizione e ricostruzione (...) sono infatti qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia "soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". Sono fatte salve eventuali diverse previsioni legislative e degli strumenti urbanistici riferite alle zone storiche, ma con esclusione degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004. Con specifico riferimento a tali limiti stabiliti dalla legge per la qualificazione degli interventi come ristrutturazione edilizia si segnalano in particolare le precisazioni fornite in merito nella sopra richiamata circolare ministeriale nella quale è stato chiarito come il riferimento, contenuto nell'art. 3, comma 1, lettera d) D.p.r. 380/2001 e s.m., agli "immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" è da intendersi fatto* ***agli edifici oggetto di specifico vincolo e, quindi, non è riferibile in generale agli immobili ricadenti in qualsiasi zona soggetta a vincolo paesaggistico*** *(ad esempio edificio non soggetto a vincolo specifico, ma ricadente in area vincolata ai sensi dell'art. 142 d.lgs 42/2004). I richiamati limiti stabiliti per la qualificazione degli interventi come ristrutturazione edilizia risultano invero volti a precludere effetti di alterazione degli elementi delle costruzioni da preservare, per cui risulta coerente ritenere che per "immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" siano da intendersi gli edifici oggetto di* ***specifica tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio e, quindi, gli edifici soggetti a vincolo monumentale nonché negli edifici soggetti a vincolo paesaggistico di cui alle lettere a e b) del comma 1 dell'articolo 136 del d.lgs. 42/2004 e s.m."***
Tenendo conto che l'immobile oggetto della presente richiesta di PdC in deroga risulta soggetto a vincolo Paesistico – ambientale ai sensi D. Lgs. n. 42/2004 – nello specifico alla lett. C del comma 1 dell'art. 136, l'intervento proposto rientrerebbe nella categoria della Ristrutturazione Edilizia e più precisamente intervento di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in quanto prevede il passaggio da una ad un'altra qualificazione all'interno della medesima categoria

funzionale di cui all'art. 13, comma 1 lett a) della L.R. 16/2008 e smi.

Considerato che è legittimo il rilascio del permesso di costruire in deroga alle norme urbanistiche del PRG vigente per gli interventi di ristrutturazione edilizia, se mirato al recupero di fabbricati dismessi, rigenerazione urbana, contenimento del consumo del suolo e recupero sociale ed urbano. Il fine ultimo del permesso di costruire in deroga previsto al comma 1- bis del ridetto DPR 380/2001 e smi, infatti, si innesta nell'alveo delle misure di razionalizzazione del patrimonio edilizio già esistente e di riqualificazione delle aree urbane degradate.

Dato atto che si può correttamente inquadrare come intervento soggetto a permesso di costruire in deroga e non in variante urbanistica allorquando:
- 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;

come nel caso in oggetto;

Considerato
- che la concessione del PdC in deroga ha natura discrezionale, in quanto emanato all'esito di una comparazione dell'interesse alla realizzazione dell'intervento con ulteriori interessi pubblici, come quelli urbanistici, edilizi, paesistici e ambientali.
- che 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.

Rilevato che la pronuncia sulle motivazioni di interesse pubblico sottese al progetto, motivazioni che devono sostanziare la concessione di deroga ai sensi dell'art 14 del DPR 380/2001 e smi, è di competenza del Consiglio Comunale;

Ribadito che l'intervento può essere realizzato unicamente se viene concessa dal Consiglio Comunale la deroga di cui all'art 14, coomma1bis del DPR380/2001 e smi riconoscendo i profili di interesse pubblico;

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:
- con l'intervento proposto sull'immobile sito in via Garnier si persegue lo scopo di rigenerazione e riqualificazione dell'area e la demolizione e ricostruzione in sagoma dell'edificio esistente ben si inquadra nella finalità di contenimento del consumo del suolo;
- che la proposta progettuale in sé consente un miglioramento della percezione paesaggistica dell'area, proponendo nel contempo un miglioramento della qualità edilizia ed ambientale , come attestato anche dalla Soprintendenza BB-AA nell'ambito della procedura di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica del 19/02/2018;

Vista la documentazione progettuale ed in particolare lo schema di Convenzione Urbanistica nel quale sono indicati puntualmente gli obblighi del Soggetto Attuatore;

Visto l'art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001 e smi che definisce oneri aggiuntivi per interventi edilizi in variante e in deroga alla strumentazione urbanistica comunale:
*"d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi **su aree o immobili** in variante urbanistica o **in deroga**. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso **sotto forma di contributo***

straordinario, che attesta l'interesse pubblico, *in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".*

Ritenuto

- che il contributo straordinario di € 359.243,48 (ossia il 50% del plusvalore generato dall'intervento) sia correttamente calcolato anche in adeguamento a quanto emerso nel corso della seduta della Commissione Consiliare Urbanistica in data 07/06/2019;
- con la proposta avanzata dal S.A. di intervento sul teatro del palaparco, utilizzando parte dei contributi da esso dovuti, si ottiene un miglioramento anche del patrimonio pubblico;
- che con l'impegno del soggetto attuatore, come contenuto all'art. 4 della Bozza di Convenzione Urbanistica, si possano liberare ulteriori somme versate dal S.A. per interventi di pubblico interesse come individuati nella DGC n. 154 del 14/07/2021;

Ritenuto per quanto sopra espresso che l'intervento proposto rivesta carattere di interesse pubblico tale da consentirne la realizzazione in deroga al vigente PRG;

Visti:

- il vigente Piano Regolatore Generale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 39 in data 29/02/2000;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 6 del 26/02/1990;
- Il DPR 380/2001 e smi;
- La L.R. 16/2008 e smi;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

Visto il parere favorevole del Dirigente ad interim del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. .. Consiglieri comunali incluso il Sindaco):

- favorevoli: n.
- astenuti: n.
- contrari n.

D E L I B E R A

1) per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate, di attestare l'interesse pubblico dell'intervento proposto nel progetto presentato P.E. 7207 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART. 14, COMMA 1-BIS DEL DPR 380/2001 E SMI– IMMOBILE SITO IN VIA GARNIER 21 dal Sig. Casetta Vittorio in qualità di amministratore unico della Società Baia dei Saraceni proprietaria dell'immobile sito in via Garnier 21, e catastalmente identificato Sez BOR, Fg 09, mapp 437, e costituito dai seguenti elaborati :

15755	14/06/21	Bozza di Convenzione urbanistica – Allegato prospetto Oneri 2011
18822	07/08/18	Relazione tecnica illustratuìva e Relazione tecnica risparmio energetico L. 10/91
18822	07/08/18	Relazione tecnica sulla analisi del progetto strutturale dell'intervento edilizio – impegno presentazione denuncia
15755	14/06/21	Relazione sugli aspetti di deroga al PRG e sulla destinazione d'uso

28680	11/12/18	Relazione sul bilanciamento servizi di PRG
5495	06/03/18	Autocertificazione igienico sanitaria
5495	06/03/18	Relazione tecnica superamento barriere architettoniche
5495	06/03/18	Documentazione fotografica dello stato attuale
28680	11/12/18	Prospetto per la determinazione del contributo straordinario per riqualificazione in deroga e del totale del contributo generato dall'intervento
5495	06/03/18	Tav. 01 – Inquadramento territoriale
18822	07/08/18	Tav. 02 – Stato di fatto - Piante
18822	07/08/18	Tav. 03 – Stato di fatto - Sezione e prospetti
18822	07/08/18	Tav. 04 – Tavola di sovrapposizione edificio esistente in demolizione nuovo edificio in progetto
5495	06/03/18	Tav. 05 – Sezioni territoriali – Stato di fatto e progetto
18822	07/08/18	Tav. 06 – Progetto – Piante piani interrati e terra
18822	07/08/18	Tav. 07 – Progetto – Piante piani 1-2-3-4-5
18822	07/08/18	Tav. 08 – Progetto – Piante, piani attico-coperture
18822	07/08/18	Tav. 09 – Progetto – Prospetto est
18822	07/08/18	Tav. 10 – Progetto – Prospetto nord, ovest, sud, Sezione A-A B-B
5495	06/03/18	Tav. 11 – Planimetria alberature – Stato di fatto e progetto
18822	07/08/18	Tav. 12 – Inserimento ambientale
18822	07/08/18	Tav. 13 – Rilievo – Calcolo volumi fabbricato esistente
18822	07/08/18	Tav. 14 – Progetto – Calcolo volumi nuovo fabbricato
28680	11/12/18	Tav. 15 B – Progetto – Calcolo superfici interne fabbricato e sup. accessorie per conteggi oneri
18822	07/08/18	Tav. 16 – Superfici permeabili/impermeabili
18822	07/08/18	Tav. 17 – Planimetria generale – Schema reti tecnologiche – Stato di fatto e progetto
18822	07/08/18	Tav. 18 – Progetto – Superfici parcheggio
18822	07/08/18	Tav. 19 – Stato di fatto – Superfici per calcolo oneri straordinari
18822	07/08/18	Relazione geologica
		PROGETTO OPERA PUBBLICA
28970	19/11/20	Relazione tecnica illustrativa
28970	19/11/20	Computo metrico estimativo opere
28970	19/11/20	Calcolo compenso professionale
28970	19/11/20	Riepilogo totale computo metrico opere + compenso professionale
28970	19/11/20	Tav. 01 Piano Copertura - Nuove guaine di impermeabilizzazione
28970	19/11/20	Tav. 02 Piano Copertura - Nuova coibentazione solai
28970	19/11/20	Tav. 03 Piano Copertura - Rifacimento ringhiere e cordoli
28970	19/11/20	Tav. 04 Piano Copertura - Installazione ponteggi
28970	19/11/20	Tav. 05 Particolare costruttivo - Rifacimento ringhiere e cordoli

2) di esercitare i propri poteri di deroga , ai sensi del comma 1 bis dell'art. 14 del DPR 380/2001 e smi, rientranti nei limiti di cui all'art. 3 del medesimo DPR, alla funzione f-scuola prevista nel PRG consentendo la realizzazione dell'intervento proposto di ristrutturazione edilizia del fabbricato con uso abitativo;
3) di approvare il testo di Bozza di Convenzione urbanistica contenente gli impegni del Soggetto Attuatore compresa la realizzazione a sua cura dell'intervento proposto di miglioria del teatro del palaparco a parziale scomputo delle somme dovute ex art 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001 e art 38 comma 6 bis della L.R. 16/2008 e smi (contributo straordinario), che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;
4) di destinare le somme provenienti dalla quota non scomputata del contributo straordinario nonché quelle liberate in virtù di quanto contenuto all'art 4 della bozza di

convenzione Urbanistica alla realizzazione di intervento di di miglioramento del sistema servizi del settore urbano attraverso la riqualificazione della pineta del capo.

5) Di dare mandato al responsabile del Settore Tecnico per il perfezionamento degli atti, compreso acquisizione del progetto esecutivo delle opere a carico del S.A., formalizzazione della Convenzione e successivo rilascio del Permesso di Costruire in deroga per l'intervento la demolizione e ricostruzione con volumetria in diminuzione rispetto all'esistente e con destinazione residenziale dell'immobile sito in via Garnier 21 catastalmente identificato Bordighera- Sez BOR, Fg 09, mapp 437.

Successivamente, il Consiglio Comunale;
Ritenuta l'urgenza di provvedere, attese le motivazioni di interesse pubblico evidenziate in premessa;
Per effetto della seguente votazione espressa per alzata di mano, debitamente accertata e proclamata (n. .. Consiglieri comunali incluso il Sindaco):
- favorevoli: n.
- astenuti: n.
- contrari n.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134 del testo unico sull'ordinamento degli enti locali;

Dichiara

La presente deliberazione immediatamente eseguibile

PROT. 15755
del 14/06/2021

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CC 24 DEL 27 LUG 21

COMUNE DI BORDIGHERA

Convenzione urbanistica relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile denominato OASI Mater amabilis, sito nella Zona PA (Presidio Ambientale) del vigente Piano Regolatore Generale, con Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici.

Repertorio n. **Raccolta n.**

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila_____, il giorno _____ del mese di _____, dinnanzi a me Dott. _____, notaio in_____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____ sono presenti i signori:

- da una parte –

CASETTA Vittorio, nato a Torino il 07/04/1964 Cod. Fisc. CSTVTR64D07L2190, con domicilio in Buttigliera d'asti via XXIV maggio 54, in qualità di amministratore unico della Soc. BAIA DEI SARACENI srl, con sede in Torino C.so Re Umberto 35/bis, P. IVA 0866890017 proprietaria del compendio immobiliare denominato OASI Mater Amabilis sito in Bordighera, via dei Garnier 21, censito al Catasto F° 9 Mapp. 437

- dall'altra parte –

il COMUNE DI BORDIGHERA (IM) in persona del ....., nato a .... il ...., domiciliato per la carica presso il Comune di Bordighera, il quale dichiara di intervenire e sottoscrivere il presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Bordighera e, come tale, in rappresentanza di detto Comune ai sensi dell'art. 13 del regolamento comunale della stipula dei contratti, in esecuzione della Delibera di Consiglio comunale n_____ del _____ di approvazione della presente convenzione, che si allega al presente atto sotto la Lettera "A" omessa da parte mia la lettura per dispensa fattami dalle parti.

I detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che il mappale in oggetto ricade in area "*servizio interesse generale n.128 - scuole*"
- che il piano territoriale di coordinamento paesistico, ricomprende la zona nell'assetto insediativo Ni-CE (Nuclei Isolati sottoposti a regime di conservazione); per quanto riguarda l'assetto vegetazionale è individuata in zona COL-IDS-CO; per quanto riguarda l'assetto Geomorfologico è individuata in zona MO-B;
- che il piano di bacino, ricomprende l'area in zona Pg1 (area in ree a pericolosità e suscettività bassa) nella carta della suscettività al dissesto;
- che le predette aree risultano vincolate ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 42/2004;
- che l'ultima ed attuale destinazione d'uso dell'immobile è ai sensi dell'art. 13 della LR 16 e s.m.e.i. è: residenziale;
- che nell'immobile in oggetto non é più auspicabile inserire una destinazione d'uso scolastica per la localizzazione dell'area, per le mutate esigenze del territorio in questione dal momento della redazione del PRG originario, per mancanza di spazi per il parcheggio pubblico da utilizzare a servizio della funzione scolastica, per la mancanza di spazi ulteriori per funzioni connesse con l'edilizia scolastica, anche in ragione dell'adeguatezza dei servizi scolastici attuali di Bordighera in relazione al numero di abitanti,
- che l'immobile versa da parecchi anni in stato di degrado e abbandono;
- che si intende utilizzare lo strumento urbanistico del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art 14 del DPR 380 e s.m., in cui il requisito di pubblica utilità, o interesse pubblico, in accordo con le

indicazioni dell'art.9 della L.106/2011, viene soddisfatto nei seguenti modi:

- realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento funzionale del teatro dell'immobile comunale "*palaparco*" denominato "*esagono*" come da progetto allegato alla presente e meglio definito ai punti seguenti *(Art. 6)*.
- Riqualificazione dell'area, da anni in stato di disuso e abbandono;
- Contributo di straordinario di riqualificazione ai sensi dell'art.38 della LR 16 e s.m.e i.

- che in data 29/4/2015 é stata stipulata una transazione tra la società Baia dei Saraceni e il comune di Bordighera, che prevedeva la redazione "a titolo gratuito per il comune" di un progetto architettonico preliminare di una scuola, garantito da fidejussione di euro 50.000,00 già rilasciata a favore del comune di Bordighera;
- che, in alternativa alla redazione di tale progetto preliminare, la società Baia dei saraceni ha redatto il progetto preliminare e definitivo, e si impegna a redigere il progetto autorizzativo, esecutivo e effettuare la direzione lavori per le opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento funzionale dell'"esagono", sito tra le vie Roberto, via dell'umorismo e via 1° Maggio a Bordighera, con la finalità di migliorare le impermeabilizzazioni e coibentazioni dell'involucro;
- che la società Baia dei saraceni è disponibile a far realizzare, a parziale scomputo del contributo straordinario di riqualificazione, i lavori per la manutenzione straordinaria dell'esagono, con opere meglio definite infra; il tutto fino alla concorrenza di un importo di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) da garantire con apposita fidejussione a favore del comune;
- che in data 19/02/2018 é stata rilasciata autorizzazione paesaggistica per il progetto di demolizione e ricostruzione in sagoma redatto dall'arch.

Massimiliano Moscarello iscritto all'ordine degli architetti della prov. di Torino al n° 3457 e dall'ing. Luca Liparulo iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Imperia al n° 516;

- che il progetto predisposto dal soggetto attuatore redatto dall'arch. Massimiliano Moscarello iscritto all'ordine degli architetti della prov. di Torino al n° 3457 e dall'ing. Luca Liparulo iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Imperia al n° 516, presentato in data 06/03/2018, è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:
  - Relazione tecnica
  - Documentazione fotografica
  - Relazione di fattibilità statica
  - Autocertificazione igienico sanitaria
  - Relazione tecnica sul superamento delle barriere architettoniche;
  - TAV 01 – cartografia
  - TAV 02 – stato di fatto - piante
  - TAV 03 – stato di fatto – prospetti
  - TAV 04 – sovrapposizioni
  - TAV 05 – sezioni territoriali
  - TAV 06 – Progetto – piante piani interrati e terra
  - TAV 07 – Progetto – piante piani 1-2-3-4
  - TAV 08 – Progetto – piante piani 5-attico-coperture
  - TAV 09 – Progetto – prospetto est
  - TAV 10 – Progetto – prospetti nord, ovest, sud, sezione A-A
  - TAV 11 – pianta alberature
  - TAV 12 – inserimento ambientale
  - TAV 13 – volumi di rilievo
  - TAV 14 – volumi di progetto
  - TAV 15 – superfici di progetto per conteggi oneri
  - TAV 16 - Tavola superfici impermeabili
  - TAV 17 - Planimetria con reti tecnologiche
  - TAV 18 - Tavola superfici a parcheggio
  - TAV 19 - Tavola superfici stato di fatto per calcolo oneri straordinari.

da intendersi richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che in data 29/4/2015 è stata stipulata una transazione tra la società Baia dei Saraceni e il comune di Bordighera, che pattuiva la corresponsione di un importo di euro 350.000,00, già versato dalla Proponente al Comune, nel quale si specificava all'art.3 che tale importo fosse ricomprendente un generico "contributo di costruzione dell'edificio, qualora dovuto".

---

quanto sopra premesso i suddetti comparenti convengono e stipulano la presente

Convenzione

Art. 1: Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto il rilascio del permesso di costruire, ed eventuali successive varianti e integrazioni, in deroga alle previsioni edificatorie ed urbanistiche del PRG, di cui alla DCC n° ..... del .....; in particolare la deroga consiste nella ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in sagoma e *sistemazione delle aree esterne pertinenziali,* di edificio ricompreso in zona PA collocato in area classificata a servizi-scuole ove, per l'attuale destinazione residenziale, sono permessi dal PRG (art. 42.03) gli interventi fino alla manutenzione straordinaria.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta prima del rilascio del permesso di costruire.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2: Contributo di costruzione

Il soggetto attuatore, si obbliga nei confronti del Comune di Bordighera a corrispondere ai fini del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato ex art.14 comma 1 bis e art.10 comma 1 lettera C del DPR 380/2001 e s.m. per l'attuazione del progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio con

destinazione residenziale, il corrispondente contributo, stimato in prima definizione, ed eventualmente da adeguarsi a successive modifiche:

- Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione: tariffa di riferimento per ristrutturazioni che comportino aumento del carico insediativo: € 149.83 * 0.6 = 89.90 €
- oneri di urbanizzazione: € 89.90 / mq x 2122.99 mq = € **190.856,62**

Art. 3: Contributo straordinario di riqualificazione previsto dalla L.R. 16

Per calcolare l'importo del contributo straordinario si è utilizzato il metodo del calcolo del 50% del plus valore ottenuto dalla trasformazione del fabbricato dallo stato attuale allo stato di progetto. Detto plus valore è stato ricavato dalla differenza dei due valori (desunti dalle tabelle O.M.I.), dedotta dei costi di trasformazione.

Il foglio di calcolo completo è allegato alla presente convenzione e se ne desume un valore complessivo di **euro 359.243,48** *(trecentocinquantanovemiladuecentoquarantatre/48)*.

Art. 4: Chiarimento in merito alla scrittura transattiva del 29/4/2015

Si richiama la scrittura privata di transazione N. registro 25 del 29/4/2015.

Con riferimento a quanto contenuto nell'art.3 della scrittura del 29/4/2015 tra il comune di Bordighera e la società Proponente, si da atto che con assegni circolari del credito valtellinese, ag. di Nichelino (TO) n° 6-985326075-06, n° 6-985326076-07, n° 6-985326077-08, n° 6-985326078-09, n° 6-985326079-10, n° 6-985326080-11, n° 6-985326081-12 del 29/04/2015 il soggetto attuatore ha versato l'importo di euro 350.000 al comune di Bordighera.

Per superare le possibili incomprensioni o interpretazioni divergenti, con riferimento a quanto contenuto nell'art. 3 della scrittura in oggetto, si pattuisce che l'importo versato dalla proponente al comune

viene così inteso: tutto l'importo versato di euro **350.000,00** è da intendersi come chiusura tombale di tutte le vertenze sanate dalla scrittura.
In riferimento al medesimo art. 3 della scrittura del 29/4/2015, contenente l'impegno a fornire a propria cura e spese il progetto architettonico preliminare di una scuola, il S.A. propone che detto impegno venga assolto con l'attività di progettazione e direzione lavori delle impermeabilizzazioni del teatro Esagono (così come definito dall'art. 6 della presente convenzione) intervento riconosciuto di pubblico interesse come da DCC N° del .....
L'importo delle prestazioni professionali suddette, calcolate in base al Decreto parametri bis e ridotte del 20% a favore della P.A., è pari a euro 51.755,92 comprensivo di oneri previdenziali.
Ad oggi è già stata eseguita e presentata dal proponente la progettazione preliminare e definitiva dell'intervento, per un importo pari a 19.326,62 euro comprensivo di INARCASSA e al netto dell'IVA.
Pertanto la fidejussione di 50.000,00 euro a mani del comune è da intendersi mantenuta a garanzia della progettazione esecutiva e direzione lavori dell'opera per la manutenzione straordinaria - impermeabilizzazione e isolamento della copertura del teatro del fabbricato "Esagono", e il comune stipulando la presente autorizza il proponente alla riduzione della fidejussione da euro 50.000,00 ad euro 30.673,38 pari alla differenza residua, dedotta la progettazione preliminare e definitiva già eseguita e consegnata al comune.

Art. 5: Totale complessivo, tempi e modalità di pagamento dei contributi.

Le somme oggetto della presente convenzione, derivanti dal contributo ordinario di costruzione e da quello straordinario di

riqualificazione, saranno corrisposte secondo le seguenti modalità di pagamento e tempi:

- Contributo di costruzione di euro **190.856,62**;
- Contributo straordinario di euro **359.243,48**;
- Prestazioni professionali di euro **51.755,92** della progettazione e direzione lavori del teatro esagono;

il totale complessivo del contributo della Proponente al Comune di Bordighera è pertanto di euro 190.856,62 + 359.243,48 + 51.755,92 = **euro 601.856,02 (seicentounomilaottocentocinquantasei/02)**

Il contributo totale, detratti l'importo delle prestazioni professionali, che vengono pagate direttamente dalla proponente ai professionisti incaricati, e la somma del progetto definitivo pari a euro 250.000,00 destinata ai lavori per il recupero del fabbricato detto Esagono e garantita da apposita fidejussione, viene corrisposto in unica soluzione di euro **300.100,10** *(trecentomilacento/10)* in data odierna dal proponente al comune, prima del ritiro del permesso di costruire in deroga, approvato con delibera di consiglio comunale n. del .....;
Da parte sua il comune si impegna a rilasciare il permesso di costruire in deroga oggetto della presente convenzione entro 15 giorni dal ricevimento della fidejussione di 250.000,00 euro a garanzia dei lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato "esagono".

Art.6: Manutenzione straordinaria del fabbricato Esagono - impermeabilizzazione e isolamento della copertura del teatro.

L'amministrazione comunale intende utilizzare parte delle risorse provenienti dal permesso in deroga oggetto della presente convenzione per l'adeguamento funzionale del teatro dell'immobile comunale "*palaparco*" denominato "esagono, con opere di manutenzione

straordinaria che consistono nel rifacimento completo delle impermeabilizzazioni della copertura del fabbricato, unitamente alla coibentazione di alcune parti dell'involucro.

I lavori previsti per il teatro consistono in sintesi nelle opere necessarie per rimuovere le vecchie guaine e rifare le impermeabilizzazioni della copertura dell'edificio, inoltre si prevede di intervenire per realizzare cappotti coibenti in alcune parti della superficie del tetto. Sono previste anche opere collaterali alle guaine, quali, a titolo non esaustivo, copertine, scossaline, interventi sulle ringhiere, ed altre opere necessarie per proteggere angoli, sgusci e risvolti delle coperture, il tutto secondo il progetto allegato alla presente.

Le opere dovranno essere realizzate a regola d'arte.

Il lavoro posto in essere dal proponente prevede il progetto preliminare, definitivo, già presentati dal proponente alla PA, ed esecutivo e la direzione dei lavori, nonché tutti gli adempimenti di legge necessari per l'esecuzione dei lavori.

Le opere derivanti dal progetto definitivo saranno computate secondo il prezziario della Regione Liguria ultimo edito al momento della firma della presente, con applicazione di uno sconto forfettario del 20%.

La somma degli importi delle opere previste nel progetto definitivo non dovrà superare l'importo di euro **250.000,00** (*duecentocinquantamila/00*), composto dalla somma dell'importo dei lavori previsti per € 218.038,34 (*duecentodiciottomilatrentotto/34*) + somme a disposizione dell'amministrazione pari a euro 31.961,66 (*trentunomilanovecento sessantuno/66*) per ulteriori completamenti che dovessero rendersi necessari in corso d'opera ed eventuali varianti aggiuntive decise dalla medesima amministrazione, fermo restando che le somme eventualmente non utilizzate verranno restituite all'amministrazione.

La riconsegna delle coperture e degli spazi necessari alle lavorazioni dell'esagono, avverrà entro il termine di 8 (otto) mesi naturali consecutivi dalla data di inizio lavori, chiaramente successiva all'approvazione del progetto definitivo da parte del comune, fatte salve cause di forza maggiore non imputabili al Proponente, e/o ad eventuali accordi integrativi fra le parti.

Alla riconsegna dei locali la Direzione lavori presenterà il conto finale dei lavori impegnati per il recupero dei locali. La somma eventualmente avanzata rispetto ai pattuiti euro 250.000,00, sarà versata al comune entro 15 giorni dall'approvazione della contabilità da parte del comune, che procederà quindi entro ulteriori 15 giorni allo svincolo della fidejussione a garanzia.

Qualora il lavoro di manutenzione previsto non risultasse possibile per motivi tecnici e/o autorizzativi dipendenti dal parere di enti terzi, o l'amministrazione cambiasse idea in merito alla destinazione del contributo straordinario, la cifra, al netto delle eventuali somme già spese e documentate, potrà essere richiesta al proponente, che si impegna a versarla al comune nel termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta. In tal caso al versamento il comune svincolerà contestualmente la fidejussione a garanzia.

Qualora il lavoro di manutenzione non possa avviarsi entro un anno dalla firma della presente, per carenza di pareri di enti terzi, o per mutate decisioni dell'amministrazione comunale, queste ultime espresse per iscritto e formalmente al proponente, sarà facoltà del proponente versare l'intera cifra dei 250.000,00 euro, al netto di eventuali spese già sostenute e documentate (quali ad esempio la progettazione e il computo esecutivo dei lavori). In tal caso la proponente avrà assolto il proprio obbligo con il versamento e l'amministrazione comunale sarà

tenuta a svincolare la fideiussione entro 30 giorni dall'avvenuto versamento del saldo.

Art.7: garanzie- fideiussioni

1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria del teatro esagono nei modi e termini previsti nella presente convenzione, il soggetto attuatore si impegna a stipulare una fidejussione a favore del Comune di Bordighera, il cui importo deve formare oggetto di attualizzazione, sino al previsto importo di costo di € 250.000.
2. Il deposito delle garanzie di cui ai commi precedenti sarà effettuato prima del rilascio dei titoli edilizi.
3. Le garanzie fidejussorie non potranno essere svincolate prima della formale attestazione, da parte del settore tecnico del Comune, del completo e puntuale adempimento degli obblighi che gravano sul soggetto attuatore in ordine all'esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.
4. Ogni fideiussione dovrà avere operatività entro 15 gg. dalla semplice richiesta scritta da parte del Comune di Bordighera, e sarà esclusa la possibilità per il fideiussore di chiedere la preventiva escussione del debitore principale e di formulare alcuna eccezione quand'anche discendente dal mancato pagamento del premio.
5. Ogni garanzia fidejussoria, pertanto, sarà operativa e soggetta ad escussione in tutto od in parte, senza formalità alcuna, soltanto con il solo accertamento dell'inadempimento e diffida ad adempiere entro congruo termine, che in ogni caso non potrà essere superiore a giorni trenta.

art. 8 penale per ritardo nei lavori teatro "esagono"

Qualora l'ultimazione dei lavori di manutenzione della copertura del teatro Esagono di cui al precedente articolo 6 ritardasse rispetto alle date concordate disposte dallo stesso art. 6, il S.A., per il tempo che impiegasse nell'esecuzione dei lavori oltre il termine contrattuale, salvo il caso di forza maggiore o di ritardo a lui non imputabile, o nel caso di opere aggiuntive richieste dalla committenza, deve sottostare ad una penale pecuniaria di 70 € (settanta euro) per ogni giorno di ritardo.

Art.9: Pertinenzialità parcheggi.

Il soggetto attuatore vincola irrevocabilmente i posti auto e box auto, a pertinenza degli alloggi che verranno ad essere edificati in attuazione del progetto di cui in premessa, nei limiti dello standard di legge (1mq. ogni 10 mc; min. 35 mq ogni 100 mq di superficie utile; min. 1 posto auto ogni appartamento; max. 35 m2 per unità immobiliare), in modo tale che a ciascun appartamento venga irrevocabilmente vincolato almeno un posto auto, riconoscendo che il vincolo di pertinenzialità delle ridette autorimesse e posti auto attesa la sua natura reale, é pienamente e validamente efficace quale limitazione al diritto di proprietà e comporta l'obbligo di non cedere e/o alienare i medesimi posti auto e/o autorimesse separatamente dalle unità immobiliari, al cui servizio sono e saranno irrevocabilmente destinati con la precisazione che l'atto posto in essere in violazione al vincolo sarà nullo ai sensi della c.d. legge Tognoli (122/89 e s.m.e.i.) e della L.R. 16/2008 e s.m.e.i..

Art.10: rapporti con Aziende ed Enti erogatori di servizi.

Il soggetto attuatore s'impegna, per quanto attiene l'esecuzione delle opere relative a servizi erogati da Enti ed Aziende non comunali (ENEL, ITALGAS, TELECOM, ecc.) a richiedere i necessari assensi anche prescrittivi e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Art.11: trasferimento dell'immobile a terzi.

In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili oggetto del presente progetto, il soggetto attuatore s'impegna a porre a carico dei futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione.

Art.12: trascrizione - spese

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta a cura e spese del soggetto attuatore a norma dell'art.1 della legge regionale n.24/1987.

Bordighera lì,

prot. 15755
del 14/06/2021

Oasi - Bordighera - Prospetto determinazione Oneri 2021	n°	Quantità	valore / mq		valore
VALORE ESISTENTE			***valori OMI 2020/2 zona B1***		
Sup. residenziale **esistente:** abitaz. Civili - stato Normale-valore minimo		2.001,52	**2.100,00**	€	4.203.187,80
posti auto esistenti coperti		72,93	1.000,00	€	72.930,00
posti auto esistenti scoperti		51,53	700,00	€	36.071,00
tot valore esistente				**€**	**4.312.188,80**
Coefficiente di ulteriore abbattimento per il degrado edificio, rispetto al valore OMI					4,93%
tot valore finale dell'esistente				**€**	**4.099.597,89**
VALORE PROGETTO					
abitaz. Civili - stato Ottimo: valore max.			***valori OMI 2020/2 zona B1***		
Sup. residenziale commerciale di progetto		2.263,08	**4.500,00**	€	10.183.875,75
box auto (mq reali dei box nei due piani)	33	667,87	2.400,00	€	1.602.888,00
tot valore progetto				**€**	**11.786.763,75**
			delta valori	**€**	**7.687.165,86**
COSTO DI COSTRUZIONE opere					
costo di demolizione residenza (SCALE INCLUSE)		2.389,06	**140,00**	€	334.468,12
costo di costruzione residenza (SCALE INCLUSE)		2.586,80	**1.700,00**	€	4.397.565,95
costo scavo, sottomurazioni e costruzione 2 piani interrati, con micropali (mq reali dei due piani con corsie di manovra)		1.564,37	**950,00**	€	1.486.151,50
totale COSTO COSTRUZIONE opere				**€**	**6.218.185,57**
oneri professionali			9%	€	559.636,70
A1 **contributo ordinario di costruzione (risrutturazione)**	mq	**2.122,99** €	89,90	**€**	**190.856,62**
A2 **contributo ordinario di costruzione box aggiuntivi rispetto alla Lr 16 e Tognoli**	mq	0,00 €	25,17	**€**	-
totale costi				**€**	**6.968.678,89**
Plusvalore residuo				€	718.486,97
B **Contributo straordinario al 50%**			50%	**€**	**359.243,48**
C progetto e d.l. intervento di manutenzione straordinaria della copertura del teatro "esagono" palazzo del parco (fidejussione rilasciata con la transazione 29.4.2015 e s.m.e i.)				€	51.755,92
Totale contributo (A+B+C)			euro	**€**	**601.856,02**
D contributo ulteriore già versato (transazione 29.4.2015)				€	350.000,00
Totale contributo generato dall'intervento (A+B+C+D)			euro	**€**	**951.856,02**

CITTA' DI BORDIGHERA

PROVINCIA DI IMPERIA

DELIBERAZIONE DELLA CONSIGLIO COMUNALE

N. 24 DEL 27.04.21

OGGETTO: URBANISTICA – P.E. 7207 - PROPOSTA PROGETTUALE RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI ART. 14, COMMA 1-BIS DEL DPR 380/2001 E SMI– IMMOBILE SITO IN VIA GARNIER 21- ATTESTAZIONE INTERESSE PUBBLICO

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.**

Lì .....

Il Responsabile Delegato
del Settore Tecnico

.....

Il dirigente ad interim del settore tecnico
(dott. Luigi Maurelli)

lì, ...

Settore finanziario – Parere favorevole **in ordine alla regolarità contabile**

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

lì, 20/04/2021

.....

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
sig. Farotto Marco

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Maurelli

COMUNE DI BORDIGHERA - Prov. Imperia -

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Maurelli

Bordighera, lì 24 AGO. 2021

COMUNE DI BORDIGHERA - Prov. Imperia -

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 27 LUGLIO 2021

☒ 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
Dott. Luigi Maurelli

COMUNE DI BORDIGHERA - Prov. Imperia -