



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Reg. Verb. N. 27 del 09/04/2019

	Settore servizi alle imprese, al territorio e sviluppo sostenibile	Servizio Edilizia Privata
OGGETTO:	PROGETTO DI DEMOLIZIONE EDIFICI INCONGRUI E RICOSTRUZIONE IN SITO DI IMMOBILE SU PIÙ LIVELLI IN PARTE RESIDENZIALE ED IN PARTE COMMERCIALE, AI SENSI DELL'ART. 7 C. 1 DELLA L.R. 49/2009 E SS.MM.II., DA REALIZZARE IN C.SO MATUZIA, 53 DEROGA VINCOLO CIMITERIALE PROPONENTE: IMPRESA F.LLI NEGRO COSTRUZIONI GENERALI S.P.A. P.E. 1092/2013	

L'anno **duemiladiciannove** addì **nove** del mese di **Aprile** alle ore **18.10**, in Sanremo, nella sala delle adunanze posta nella sede municipale, si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE** in adunanza **Urgente** ed in seduta di **Prima convocazione**, nelle persone dei Signori:

	Presenza		Presenza
1. BIANCHERI Alberto	SI	14. FORMAGGINI Franco	SI
2. IL GRANDE Alessandro	SI	15. ORMEA Fabio	SI
3. ROBALDO Mario	SI	16. MARENCO Alessandro	SI
4. SINDONI Alessandro	SI	17. BERRINO Giovanni	AG
5. CARLUTTO Giovanna Laura	SI	18. SOLERIO Franco	NO
6. BASSO Antonella	AG	19. FERA Antonio	SI
7. NURRA Valerio	AG	20. BALESTRA Elisa	SI
8. LANTERI Alessandro	SI	21. BAGGIOLI Simone	AG
9. CUTELLE' Adriana	SI	22. LOMBARDI Luca	AG
10. BATTISTOTTI Adriano	SI	23. ARRIGONI Paola	SI
11. FARALDI Giuseppe	SI	24. BALESTRA Luciana	SI
12. NEGRO Giovanna Maria	SI	25. VON HACKWITZ Robert	SI
13. CARION Federico	SI		

SI Presente NO Assente AG Assente Giustificato

Partecipa alla seduta e cura la verbalizzazione il **Segretario Generale** del Comune **Dott. LA MENDOLA Tommaso**.

Il Signor **IL GRANDE Alessandro** assume la presidenza e accerta che sono presenti n.19 componenti su 25 in carica.

Si dà atto che sono presenti in aula gli Assessori:		
	presenti	assenti
1 PIRERI Caterina	X	
2 MENOZZI Mauro		X
3 BIALE Barbara	X	
4 NOCITA Eugenio		X
5 CAGNACCI Paola	X	
6 SARLO Marco	X	
7 TRUCCO Giorgio	X	

Alle ore 18.22, in prosecuzione di seduta, il Presidente sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione n. 36 del 03.04.2019, iscritta all'O.d.G. della presente seduta, sulla quale:

- a) è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso, mediante apposizione di firma digitale, dal dirigente del Settore servizi alle imprese, al territorio e sviluppo sostenibile – Servizio Edilizia Privata, ing. Giambattista Maria Miceli, in data 3 aprile 2019 che di seguito si riporta: “SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA ATTESTANTE LA REGOLARITÀ E LA CORRETTEZZA DELL’AZIONE AMMINISTRATIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 49, COMMA 1, E 147 BIS, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000 E SS. MM. II.”;
- b) è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, reso, mediante apposizione di firma digitale, dal dirigente del Settore Servizi Finanziari, controllo di gestione e tributi, dott.ssa Cinzia Barillà, in data 4 aprile 2019 che di seguito si riporta: “SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE AI SENSI DEGLI ARTT. 49, COMMA 1, E 147 BIS, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000 E SS. MM. II.”.

La Giunta Comunale, nella seduta del 04.04.2019, Verbale n. 85, ha deciso di trasmettere al Presidente del Consiglio Comunale, per gli adempimenti di competenza, la proposta di deliberazione in oggetto.

È stato acquisito il parere della seconda Commissione Consiliare in data 8 aprile 2019.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Sanremo è dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 667 del 27/05/1980 e successive varianti;
- tale strumento urbanistico comunale è soggetto a revisione ai sensi della l.r. 7/74 e pertanto, nelle more della predisposizione del Piano Urbanistico

Comunale ai sensi della l.r. 36/97, soggetto alle limitazioni previste dall'art. 6 comma 1 lett. b) della l.r. 30/92;

- il Comune è soggetto altresì alle limitazioni previste dall'art. 47 bis della l.r. 36/97, come modificata dalla l.r. 11/2015, che vietano l'adozione e l'approvazione di varianti al P.R.G. vigente, fatta eccezione per quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti ed alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 16/10/2015 è stato adottato, ai sensi dell'art. 38 della l.r. 36/97 e ss. mm. e ii., il progetto del PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) in relazione al quale si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 42 della l.r. 36/97;
- a far data dal 16.10.2018 sono cessate le misure di salvaguardia (art. 42 della L.R. 36/1997 e ss. mm. ii.) del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato in data 16.10.2015, pertanto, ai fini dell'istruttoria della pratica edilizia in oggetto, è stata verificata la conformità urbanistica con riferimento esclusivamente al P.R.G. vigente sul quale prevalgono le limitazioni della pianificazione e delle norme sovraordinate;
- la Regione Liguria, in attuazione della Intesa Stato-Regioni-Enti Locali del 01/04/2009 per individuare misure di contrasto della crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia, ha approvato la Legge Regionale n. 49 del 03/11/2009 recante "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio";
- la Legge Regionale n. 49/2009 disciplina gli interventi atti a promuovere la riqualificazione funzionale, architettonica e ambientale degli edifici riconosciuti incongrui nonché la riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale;
- in particolare per gli edifici incongrui destinati a funzioni diverse da quella residenziale, ai sensi degli artt. art. 6 e 7, la medesima legge ammette la demolizione e ricostruzione con cambio d'uso e incremento volumetrico fino al 35% della volumetria esistente in deroga allo strumento urbanistico comunale vigente e/o operante in salvaguardia purché conformi con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e il Piano di Bacino nonché con la normativa vigente;
- la legge regionale n. 49/2009 ha carattere straordinario e le disposizioni nella stessa contenute hanno efficacia fino all'inserimento nello strumento urbanistico generale comunale della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla l.r. 49/09 e tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del proprio territorio;

- la legge regionale 49/09 così come modificata con l.r. n. 22 del 22/12/2015, prevale sulle disposizioni del P.R.G. vigente;

DATO ATTO che con istanza di Permesso di Costruire, depositata in data 22.11.2013 ed assunta al protocollo generale al n. 62938, la società IMPRESA F.lli NEGRO COSTRUZIONI GENERALI S.p.A., nella persona del Legale Rappresentante Sig. NEGRO Silvano, proprietaria degli immobili ubicati nel comune di Sanremo in C.so Matuzia n. 53, catastalmente individuati al N.C.E.U. al Foglio 39 particella 69, ha richiesto su detti immobili l'approvazione di progetto di demolizione e ricostruzione in sito di fabbricato ai sensi dell'art. 7 comma 1 della L.R. 49/2009 e ss. mm. ii., allegando il relativo progetto a firma dell'Arch. Marco Filippo ALBORNO iscritto all'Ordine degli Architetti di Imperia al n. 133 con studio in Bordighera in Piazza Eroi della Libertà n. 26;

VISTE le successive integrazioni prodotte dal Progettista relativamente all'istanza di cui sopra (ultime pervenute con prot. 13052 del 13.02.2019):

La proposta progettuale risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento generale – Planimetria generale con della viabilità, delle reti fognarie e degli spazi e servizi di uso pubblico (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 2 Rilievo – Planimetria generale con indicazione distanze dai fabbricati limitrofi (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 3 Progetto – Planimetria generale con indicazione distanze dai fabbricati limitrofi (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 4 Rilievo – Piante, prospetti e sezioni (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 5 Progetto – Piante sopra il livello di corso Matuzia (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 6 Progetto – Piante sotto il livello di corso Matuzia (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 7 Progetto – Prospetti (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 8 Progetto - Sezione A-A' e B-B' (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 9 Rilievo Progetto – Prospetto Esteso Corso Matuzia (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 10 Confronto – Ingombro fabbricati a livello di C.so Matuzia (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 11 Rilievo – Verifica del cono visuale dal corso Matuzia (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 12 Progetto – Verifica del cono visuale dal corso Matuzia (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 13 Rilievo – Stima asseverata dei volumi esistenti secondo criterio Piano Casa a firma del Geom. Pignata Gianni (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 14 Rilievo – Relazione tecnica asseverata di stima dei volumi esistenti a firma Geom. Pignata Gianni (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 15 Calcolo volumi progetto – verifica secondo criterio Piano Casa (prot. n. 13052 del 13.02.2019);

- Tav. 16 Calcolo volumi progetto – verifica (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 17 Progetto - Verifica standard urbanistici (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 18 Progetto – Tavola scomputi urbanistici con allegati computi metrici costi (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 19 Progetto – Aree cedute e attrezzate (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 20 Progetto – Calcolo superficie di riferimento per la determinazione oneri ai sensi della L.R. 25/95 (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 21 Progetto – Planimetria generale: studio piantumazioni, indicazione essenze e corpi illuminanti (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 22 Verifica Superficie Agibile S.A. e Superficie Accessoria S.Acc. (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 23 Rilievo – Progetto – Verifica della superficie impermeabilizzata ai sensi del P.d.B. (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 24 Reti comunali. Rete fognaria e smaltimento acque meteoriche (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 25 Quantificazione demolizioni ai sensi dell'art. 7 comma 7 del Reg. Edilizio (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 26 Planimetria progetto verifica distanze; Estratto CTR con sovrapposizione; Estratto catastale (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 27 Planimetria generale con studio viabilistico (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Tav. 28 Rendering di progetto (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Autocertificazione igienico sanitaria (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Documentazione fotografica (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Relazione tecnico illustrativa (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Bozza di convenzione (prot. n. 13052 del 13.02.2019);
- Autorizzazione paesaggistica – Decreto Regione Liguria n. 1712 del 07.04.2017 e parere della Soprintendenza (prot. n. 13052 del 13.02.2019);

VISTA e RICHIAMATA la Relazione del Responsabile del Procedimento che ha curato l'istruttoria della pratica edilizia;

DATO ATTO che come riportato nella suddetta relazione l'area di intervento è compresa all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 338 del R.D. N. 1265/1934 e al D.P.R. 285 del 10.09.1990;

CONSIDERATO che l'art. 338 comma 5 del R.D. N. 1265/1934 prevede che *“Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici”*;

ACCERTATO che ai sensi dell'art. 338 comma 5 del R.D. 1265/1934, per l'attuazione dell'intervento è necessaria pertanto la riduzione della fascia di

rispetto da parte del Consiglio Comunale previo parere favorevole dell'A.S.L.;

VISTO il parere favorevole dell'ASL del 22.05.2014 prot. n. 18945, acquisito in data 16.06.2014 prot. n. 32019, in merito alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale;

CONSIDERATO che:

- l'immobile ricade in area densamente urbanizzata sviluppatasi in prossimità del Cimitero monumentale della Foce;
- il progetto prevede il nuovo edificio in allontanamento dal Cimitero rispetto a quello preesistente;
- l'intervento risulta di per sé migliorativo della situazione esistente, creando occasione di riqualificazione dell'intorno al cimitero in un'ottica di valorizzazione dello stesso;
- il cimitero della Foce è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii in quanto *"notevole esempio di complesso cimiteriale, caratterizzato da opere di importanti scultori italiani e stranieri nonché preziosa testimonianza della storia culturale e figurativa di Sanremo tra secondo Ottocento e primi anni Trenta del Novecento"* e che lo stesso al fine della sua conservazione nello stato originario non sarà soggetto a modifiche né ampliamenti, posto anche la mancanza di aree libere limitrofe atte ad accogliere un'eventuale espansione;

DATO ATTO che:

- l'intervento ricade in zona soggetta a Tutela Paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 136 c.1 lett. a, c (Legge 431/1985);
- per l'intervento in progetto è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica dalla Regione Liguria Settore Tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo con Decreto n. 1712 del 07.04.2017 ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

VISTO l'impegno sottoscritto dal richiedente, acquisito in data 01.04.2019 prot. n. 29167, con il quale s'impegna a predisporre, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, la variante che interessa l'area a sud del compendio immobiliare e la "Bocciofila", frontistante il Cimitero Monumentale, volta al miglioramento della viabilità carrabile e pedonale con pedonalizzazione della piazza-sagrato per la Chiesa San Rocco, istituzione di doppio senso di circolazione veicolare nella nuova viabilità prevista e alla riqualificazione della Bocciofila, al fine di ottimizzare la fruibilità generale dell'area oggetto d'intervento. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria denominata AA acquisita in data 01.04.2019 prot. n. 29167;

CONSIDERATO che, come evidenziato dal progetto, a fronte dell'intervento in oggetto, verranno realizzate da parte del soggetto attuatore, oltre alle aree di parcheggio privato pertinenziale al previsto immobile commerciale in conformità alla D.C.R. 31/2012 e ss.mm. e ii., aree ad uso pubblico per le quali resterà permanentemente a carico del soggetto richiedente la manutenzione delle stesse, e che tali aspetti dovranno essere indicati nella Convenzione da

approvare separatamente con apposita Deliberazione della Giunta Comunale;

DATO ATTO che le opere pubbliche previste nel progetto, la cui realizzazione sarà a carico del soggetto richiedente, saranno scomputabili nei limiti previsti dalla Convenzione e dalla normativa vigente e comunque entro i limiti previsti dall'art. 12 della L.R. 25/1995 e ss. mm. ii.;

VERIFICATO che la proposta progettuale risponde agli obiettivi di miglioramento del patrimonio immobiliare sotto i profili dell'efficienza energetica, della rispondenza alla normativa antisismica nonché della qualità architettonica, e che, agli effetti urbanistici, costituisce intervento di riqualificazione compatibile con le caratteristiche della zona in cui ricade e con il contesto paesistico ai sensi del Decreto di vincolo e del vigente P.T.C.P., oltreché compatibile dal punto di vista igienico-sanitario;

DATO ATTO che si ravvisa l'interesse pubblico alla concessione di deroga al vincolo cimiteriale, dal momento che il progettato intervento prevede in funzione della proposta di cui alla nota prot. 29167 un netto miglioramento della viabilità carrabile e pedonale con pedonalizzazione della piazza-sagrato per la Chiesa di San Rocco, la riqualificazione della Bocciofila e la riqualificazione generale dell'area con conseguente maggiore fruibilità da parte della collettività;

RILEVATA l'opportunità di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile in ragione della necessità di provvedere quanto prima alla riqualificazione dell'area oggetto di intervento, constatato il degrado e le pessime condizioni igienico-ambientali attualmente rilevate;

DATO ATTO che il presente provvedimento comporta e/o comporterà riflessi diretti od indiretti sulla situazione economico/finanziaria e sul patrimonio dell'Ente che verranno quantificati con successivi atti dirigenziali;

ACCERTATO che è stato esercitato, in merito al presente atto, il controllo preventivo di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni da parte del Responsabile del Servizio;

ATTESA la propria competenza in materia;

VISTO il P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n. 667 del 27/05/1980 e sue varianti;

VISTO il PUC in itinere;

VISTA la Legge regionale n. 49/2009 e ss. mm. ii. ed in particolare l'art. 7;

VISTO il R.D. N. 1265/1934, Testo Unico delle Leggi Sanitarie, ed in particolare l'art. 338;

VISTI gli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 267/2000;

D E L I B E R A

1. di esprimere assenso alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale conseguente al progetto di riqualificazione urbanistica, come da elaborati in premessa citati, conservati agli atti dell'ufficio, in conformità all'art. 338 comma 5 del R.D. N. 1265/1934;
2. di ravvisare l'interesse pubblico dell'intervento in quanto volto a riqualificare un ambito produttivo degradato rendendolo compatibile con il contesto urbano, come evidenziato nella Tavola denominata AA acquisita in data 01.04.2019 prot. n. 29167, e comunque in attuazione delle misure di contrasto della crisi economica di cui alla L.R. 49/2009 e ss. mm. ii.;
3. di dare mandato agli Uffici ed Organi comunali competenti per il recepimento, nel Permesso di Costruire e nell'Atto convenzionale ad esso allegato, delle previsioni progettuali proposte dal soggetto attuatore con la nota prot. 29167, ritenendole meritevoli di accoglimento in ragione del positivo miglioramento del contesto urbano e viabile che attualmente caratterizza l'area urbana oggetto di intervento;
4. di dare atto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Giovanni BRANCATISANO il quale ha curato l'istruttoria ed è incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 6 della Legge 07.08.1990, n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
5. di dare atto che la procedura è soggetta alle disposizioni sulla trasparenza di cui all'art. 39 del D.Lgs. 14/03/2013 n. 33;
6. di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, per le ragioni sopra indicate.

Assessore Trucco: Questa pratica è giunta agli uffici a seguito dell'ottenimento del nullaosta ambientale da parte della Regione Liguria per un intervento di riqualificazione di quest'area che verte in questo stato di abbandono da decenni. L'abbiamo guardata non solo da un punto di vista tecnico, ma anche dal punto di vista politico di miglioramento della zona e abbiamo proposto delle modifiche al committente ed ai suoi progettisti che le hanno accolte con un atto di impegno e le abbiamo inserite in delibera, perché ad oggi ribadisco che il Consiglio delibera solo sulla deroga al vincolo cimiteriale di cui c'è già il nullaosta ASL.

Agendo su questa deroga abbiamo inserito in delibera proprio la necessità di predisporre determinate modifiche al progetto che è stato presentato per riqualificare meglio questa zona. Queste modifiche riguardano la viabilità nel contorno dell'intervento e nella sostanza la continuità pedonale della piazza proposta in aderenza alla chiesa parrocchiale di San Rocco.

Ci sarà il trasferimento della viabilità che raccorda la via Aurelia al cimitero monumentale della Foce sul lato a levante dell'intervento, cioè fra l'intervento e l'esistente albergo Tivoli, per capirci, con un doppio senso di marcia in modo tale che, da quella nuova viabilità lì, si possa accedere alla via San Rocco, al cimitero, alla zona a fianco al cimitero stesso e all'area a valle del Rio Foce. Si è confermata la proposta al committente della riqualificazione dell'attuale bocciofila che insiste tra l'area ex Sati e il cimitero.

Ci tengo a leggere il dispositivo:

Il Consiglio comunale è chiamato a deliberare:

1. di esprimere assenso alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale conseguente al progetto di riqualificazione urbanistica, come da elaborati in premessa citati, conservati agli atti dell'ufficio, in conformità all'art. 338 comma 5 del R.D. N. 1265/1934;
2. di ravvisare l'interesse pubblico dell'intervento in quanto volto a riqualificare un ambito produttivo degradato rendendolo compatibile con il contesto urbano, come evidenziato nella Tavola denominata AA acquisita in data 01.04.2019 prot. n. 29167, e comunque in attuazione delle misure di contrasto della crisi economica di cui alla L.R. 49/2009 e ss.mm.ii. - perché questo è un intervento realizzato con la legge regionale del Piano Casa;
3. di dare mandato agli Uffici ed Organi comunali competenti per il recepimento, nel Permesso di Costruire e nell'Atto convenzionale ad esso allegato - che deve essere ancora redatto - delle previsioni progettuali proposte dal soggetto attuatore con la nota prot. 29167, ritenendole meritevoli di accoglimento in ragione del positivo miglioramento del contesto urbano e viabile che attualmente caratterizza l'area urbana oggetto di intervento;

Il resto poi si può tralasciare.

Riassumendo è un intervento legato alla legge regionale n.49, Piano Casa, con buona disponibilità del soggetto proponente di poter proporre il suo intervento in termini proprio progettuali, ma che riteniamo migliorabile collegandolo alla deroga del vincolo cimiteriale in termini di riqualificazione dell'intera area con questa modifica della viabilità.

Consigliere Formaggini: Volevo integrare la pratica chiamata ex Sati – perché oltre ad essere una demolizione e ricostruzione di immobile lì è l'area ex Sati - rispetto a quello che ha detto l'Assessore Trucco intanto per chiarire un punto su cui si potrebbe avere un intervento della minoranza, quindi lo anticipo.

Questa pratica viene adesso in Consiglio comunale perché solo a febbraio di quest'anno è arrivata una proposta da parte del proponente che ripercorre quanto sancito dall'autorizzazione paesaggistica che, lo leggo, è stata rilasciata il 28.04.2017. Ora, è arrivata questa proposta, gli uffici hanno chiamato il proponente e hanno chiesto di tradurre sulle tavole quella che poteva essere

definita la sistemazione definitiva dell'area in questione. Perché l'abbiamo portata adesso? Perché siamo stufo di vedere l'area ex Sati in quelle condizioni e non riteniamo opportuno che un periodo elettorale, che può essere anche lungo, possa interrompere un iter amministrativo che potrebbe accelerarne la ristrutturazione.

Come ha detto l'Assessore e non mi sto a ripetere perché non voglio certo farvi perdere tempo – anche perché poi vorrei dire anche un'altra cosa a seguito – la riqualificazione è integrale, cioè, è un po' diversa da quella riqualificazione che era stata ipotizzata quando ero io Assessore ai tempi del Sindaco Borea, quando era stata presentata una riqualificazione della piazza che però manteneva la piazza contornata da delle strade. Qui la piazza invece viene unita alla chiesa e la strada che oggi scende giù dalla chiesa viene eliminata ad eccezione di un pezzetto finale per rispettare un accesso carraio che esiste per un signore che se non sbaglia vende vernici. Viene allargata la via Tivoli, viene un'area del tutto usufruibile e giustamente, a mio parere, ma qualcuno probabilmente non sarà dello stesso avviso, viene demolito e ricostruito un volume e viene realizzato un edificio a destinazione residenziale e commerciale con parcheggi.

Vi dirò che l'ASL ha espresso non solo parere favorevole, ma si è anche favorevolmente espressa non solo per iscritto, ma anche a parole, del fatto che ci si distanzi dal cimitero.

La riqualificazione della bocciofila esistente porterà nuova vita alla zona e vi vorrei soltanto sottolineare che, come diceva Trucco, questa pratica sarebbe potuta andare avanti indipendentemente dal Consiglio comunale perché ricade nelle previsioni di PUC al 100%.

L'abbiamo portata in Consiglio comunale perché la deroga al vincolo cimiteriale che da 200 è passato a 100 metri, questa è dentro e quindi deve essere derogata, questo per quanto riguarda l'area ex Sati.

Adesso permettetemi invece di darvi una notizia, la do molto volentieri perché oggi pomeriggio è stata approvata la variante al PTCP al nostro PUC nel Consiglio Regionale. Questo in soldoni vuol dire che il PUC è stato approvato, vuol dire che questa Amministrazione ha portato avanti un'operazione che dal 1990, anno di scadenza del PRG del 1980, dota la città di uno strumento urbanistica, bello o brutto che esso sia. Tra brevissimo, adesso vi dirò l'iter, in nostro Comune avrà un PUC e quindi potremo ripartire con una più razionale attività edilizia e un più razionale sviluppo della nostra città. Io sono contento di darvi questa notizia perché l'ho fregata al Sindaco e so che la voleva dire lui. Eh sì, l'ho fregato, ho fatto un colpo di mano come lui fa i colpi di mano quando nei confronti di Robaldo quando Robaldo vuol dire qualcosa lui si inserisce sempre a parlare per primo, è vero no? È così.

Però l'ho voluto dire perché ci abbiamo perso parecchio tempo, l'abbiamo seguito e siamo riusciti grazie anche a tutto quello che la Regione ci ha condiviso e quindi ne siamo contenti.

Voglio dire grazie all'arch. Gavotto, grazie ancora prima al geom. Righetto e grazie a tutti quelli che hanno lavorato sul PUC.

La tempistica adesso sarà questa, entro l'8 giugno deve essere pubblicato sul BUR altrimenti scatta il silenzio assenso, viene fatta una delibera solo di Giunta Regionale per il PUC e quindi o va in silenzio assenso l'8 giugno con

definitiva approvazione, ecc. ecc., in automatico, oppure viene fatta, come io so che sarà fatta, una delibera di Giunta Regionale di approvazione nella quale verranno sicuramente inserite delle variazioni sulle quali noi non avremo diritto di replica. Questo è l'unico momento in cui il Comune non ha diritto di replica perché sapete bene che in precedenza tutti i passaggi che abbiamo fatto avevano la possibilità del diritto di replica sulle osservazioni che la Regione poteva fare. Quindi comunque vada all'8 giugno il Comune di Sanremo avrà un nuovo PUC. Grazie, ho voluto dirvelo al di là dell'area ex Sati sulla quale penso di aver detto tutto quello che doveva essere necessario sapere.

Consigliera Balestra Elisa: Innanzitutto il Consigliere Formaggini è vero che ha preceduto senz'altro qualche intervento della minoranza perché capisco che ci siano state queste necessità, anche se effettivamente, come ha detto lei, questa convocazione un po' affrettata lasciava scoperto il fianco a critiche che lei ha già sottolineato. Quello che vorrei dire è che comunque, vista l'importanza del progetto e della zona che penso tutti abbiamo piacere che venga riqualificata dopo tutti questi anni, avremmo avuto piacere di avere avuto un pochino più di tempo per studiare tutti gli allegati che tra l'altro, come spesso avviene, non sono arrivati con la convocazione ma abbiamo dovuto richiederli lunedì, sono abbondanti, quindi il tempo che abbiamo avuto a disposizione effettivamente è stato molto poco e per questo siamo dispiaciuti.

Nonostante questo vorrei fare qualche domanda e sollevare qualche perplessità che la lettura un po' affrettata della documentazione mi ha lasciato.

Innanzitutto per quanto riguarda proprio il vincolo cimiteriale forse sbaglio, ma io ero convinta che la legge n.166/2002 prevedesse che non si potesse derogare al limite dei 50 metri e questo limite non è stato rispettato perché mi pare che ci sia meno spazio alla fine tra quella che è l'area cimiteriale e la zona riqualificata. Questo mi ha lasciato perplessa perché non credevo che si potesse derogare a questo limite dei 50 metri, mentre si poteva a quello dei 100 e dei 200 metri come erano stati effettivamente diminuiti, ma a questo dei 50 metri io ero convinta che non si potesse derogare.

Poi, leggendo rapidamente la bozza di convenzione mi è saltato all'occhio il punto 5) delle urbanizzazioni in cui si parla di verde attrezzato e parcheggi. Per quanto riguarda il verde attrezzato, andando alla tavola 17, mi pare di vedere un'area verde, ma non attrezzata se non con l'illuminazione pubblica. Questa vorrei sapere se è una cosa su cui il Comune deve ancora lavorare e quindi trattare, visto che si tratta di una bozza di convenzione e non di una convenzione definitiva, oppure se è a me che sfugge qualcosa in tal senso, perché io come verde attrezzato mi sarei aspettata per lo meno qualche panchina o qualche gioco per bambini, non solamente del verde con l'illuminazione.

Oltre a questo, se ho capito bene, i parcheggi che dovrebbero venire al Comune dopo questa operazione sono tutti esterni all'edificio, non sono parte dei due piani interrati che invece sarebbero ad uso esclusivo dell'edificio, quindi della parte commerciale ed abitativa.

Inoltre mi chiedo se tutti questi due piani molto ampi, adesso non ricordo la metratura, ma di parte commerciale, non vadano a gravare eccessivamente

sull'economia della zona che già di attività commerciali di questo genere ne ha parecchie.

Oltre a questo ho una perplessità sul cambio di viabilità. Se ho ben capito verrebbe chiusa al traffico veicolare la via San Rocco che è quella davanti alla chiesa e verrebbe aperta la strada che c'è tra l'ex Hotel Tivoli e l'area Sati e verrebbe fatta a due corsie. Io mi sarei magari aspettata, per facilitare il tutto e non dover fare avanti e indietro dallo stesso lato un collegamento ad anello, anche per rispettare il passo carraio, anche se come diceva Formaggini questo è stato fatto per lasciare un'area unica tra quella verde che verrà data al Comune e il sagrato della chiesa, quindi in parte forse la risposta è già questa.

Inoltre mi chiedevo, la parte abitativa sarà di 6 piani e quindi l'edificio sarà in sostanza di 7 piani fuori terra se ho ben capito, 6 abitativi più una parte, a seconda di dove si guarda, se da Corso Matuzia appunto 6 abitativi, se si guarda dall'altro lato sarebbero 7 piani, perché poi c'è la parte di commerciale che essendo seminterrata da quel lato sarebbe fuori terra. Mi chiedo a questo punto quale siano le reali differenze tra questo progetto e quello che era stato presentato, ma poi non andato a buon fine, durante gli ultimi mesi dell'Amministrazione Zocarato, non ho ben capito quali siano le reali differenze, cioè le migliorie apportate a questo progetto rispetto a quello precedentemente presentato e criticato in maniera abbastanza aspra sia come volumetria sia per il vincolo cimiteriale.

Come ultima cosa chiedevo se sono 27 i metri fuori terra in totale, oppure 16 e poi credo di averle chiesto tutto per ora e la ringrazio se vorrà rispondere alle mie domande.

Esce il Consigliere Von Hackwitz: presenti 18.

Presidente Il Grande: Volevo solo fare una precisazione. In merito al fatto che lei ha detto che per la pratica non ci sono gli allegati, è perché comunque nella pratica non venivano richiamati degli allegati. A lei è stata inviata la pratica e come tutti i Consiglieri sanno il faldone è all'ufficio Delibere a disposizione. Così, sembrava voler evidenziare un'omissione invece io colgo l'occasione dal suo spunto per ringraziare i nostri dipendenti comunali dell'Ufficio Delibere che portano sempre avanti con molta dedizione ed attenzione il lavoro. Sembrava come se ci fosse una mancanza nei documenti che il Consigliere magari non ha potuto vedere, no questo io lo volevo sottolineare per chiarire questo piccolo incidente.

Consigliere Ormea: Due piccoli appunti che riguardano più che altro non tanto la pratica in questione da votare, ma proprio se vi era effettivamente l'esigenza di costruire ulteriormente, perché il quartiere Foce, secondo noi, è già sufficientemente urbanizzato, sia a mare che a monte, non ha bisogno di nuove case o nuova edilizia, sta crescendo in modo disorganico. Andremo ad aggiungere edilizia ad edilizia con un ingombro visivo verso il mare decisamente eccessivo.

Piuttosto, rappresentando l'entrata della città dalla Francia si poteva utilizzare quello spazio in maniera accogliente, magari una parte di giardini o con delle

strutture che potevano utilizzare magari dei giovani o degli anziani. Una piazza, un giardino, servizi pubblici ed intrattenimento.

La mia amarezza è rivolta a questa situazione, il fatto che effettivamente come si può notare vi siano migliaia di abitazioni e seconde case in vendita e quindi la necessità di questa operazione non la si intravede. Vi ringrazio.

Consigliere Faraldi: L'idea del Consigliere Ormea è bella, però c'è un piccolo problema, quella è un'area privata, cioè, non si può pensare di dire a un privato se ce la regala e noi ne facciamo qualcosa, non si può pensare di dire che sarebbe bello fare questo o quello, le idee sono belle, per l'amor di Dio, ma se è un'area privata il Comune può tentare di fare in modo che quest'area abbia degli spazi pubblici, possa avere dei posteggi e delle caratteristiche che possano essere idonee al quartiere in cui si trova, ma ci troviamo di fronte alla situazione di una proprietà privata e giustamente il privato in quella zona li riterrà di fare quello che ritiene più opportuno, ovviamente temperato alle esigenze del quartiere.

Assessore Trucco: Cerco di rispondere quasi a tutti i quesiti. Dunque, intanto ribadisco che in questo Consiglio comunale ci esprimiamo solo sulla deroga al vincolo cimiteriale e non nel merito vero e proprio dell'intervento edilizio.

Non so risponderle in questo momento alla questione se il vincolo cimiteriale di 50 metri sia inderogabile o meno, ritengo che avendo il parere positivo di Asl per operare questa deroga e la verifica degli uffici ci sia la possibilità di farlo, ma è insito all'interno della pratica. L'aspetto che è importante da tener presente è che quello è un cimitero monumentale non espandibile e quindi il limite dei 50 metri dovrebbe essere derogabile proprio per quel motivo lì, però mi riservo di verificare nella pratica anche se ritengo che gli uffici, avendola predisposta in questo modo, abbiano già operato le verifiche del caso.

L'area verde attrezzata in questo momento, ripeto, non entriamo nel merito se ci saranno due giochi o tre panchine o quattro alberi, cioè, è una fase che andrà approfondita e verificata nell'esame da parte degli uffici della pratica edilizia stessa. Cosa importante è che comunque la proposta, al di là della superficie occupata dall'edificio principale... perché l'intervento è composto da due edifici, il principale poggia praticamente a terra con un piano terra di negozi, attività commerciali di vicinato, l'edificio secondario poggia a terra su dei pilastri, quindi sarà un portico pubblico. Tutta la restante area è una piazza attrezzata anche con verde come si vede dagli elaborati, che va a riempire l'intero lotto.

Sono previsti due piani di parcheggi di cui una parte è pertinenziale alla residenza che verrà realizzata, un'altra parte è di esclusiva pertinenza delle attività commerciali. Con l'approfondimento della pratica edilizia, perché entreremo nel merito della pratica a quel punto come uffici, uno dei due piani, da quello che mi dicono gli uffici in questo momento, ma, ripeto, non è questo il momento di entrare nel merito di questi dettagli, dovrebbero esserci grosso modo un piano di posteggi che potranno essere utilizzati a rotazione non solo dagli utenti delle attività commerciali ma anche dai residenti o dagli utenti del quartiere.

La pratica che sarà oggetto di esame da parte dell'ufficio tecnico è stata approvata come nulla osta ambientale da parte della Regione Liguria quindi a livello di impatto ambientale ha superato con modifiche ed accorgimenti dopo varie discussioni le osservazioni da parte dell'ufficio preposto della Regione.

La viabilità ad anello, questo è proprio ciò che riteniamo possa essere riqualificante, ovvero il non avere una viabilità ad anello perché tale soluzione avrebbe portato più o meno vicino all'ingresso della chiesa parrocchiale di San Rocco gli autoveicoli, quindi è stata proprio una nostra richiesta - e per questo è stata introdotta in delibera la tavola AA che dovrete aver visto - quella di portare la piazza pubblica in aderenza all'edificio di culto proprio per non avere commistione fra piazza e chiesa e avere una continuità completa, portando, con la modifica richiesta, il doppio senso di marcia sulla strada, che era prevista in questa progettazione originale al solo accesso ai posteggi interrati, a ricalcare parte di quello che era il vecchio progetto, perché questo doppio senso di marcia mi dicono i progettisti che era già previsto in uno dei progetti precedenti e so che ce n'è stato più di uno.

L'altezza del fabbricato fuori terra rispetto al prospetto della via Aurelia dando le spalle al tennis e guardando verso mare è di 1 piano inferiore ai fabbricati posti sul lato levante come l'ex albergo Tivoli, quindi si resta tre metri più bassi.

Rispetto alla via Aurelia l'altezza dell'edificio è di 21 metri mal contati, cioè 6 piani fuori terra più il piano terra, quindi sette piani fuori terra. Con ciò mi sembra di aver risposto alle sue domande.

Per quanto riguarda le domande del Consigliere Ormea vorrei dire che si collega anche a quello che ha accennato la Consigliera Balestra, ovvero, tutte le progettazioni precedenti erano legate a delle varianti urbanistiche, quindi a degli accordi pianificatori fra proponente ed amministrazione che in un modo o nell'altro non sono mai giunte al completo accordo fra le parti. In questo caso, applicando il committente la legge n. 49 sul Piano Casa, ha molta più libertà progettuale e di discussione nei confronti dell'Amministrazione, quindi certe scelte progettuali sono molto più libere nei termini ovviamente del consentito dalle norme vigenti. In più, rispondendo al Consigliere Ormea, è un'area privata, non è un intervento pubblico, non è un'area pubblica e quindi non può l'ente pubblico richiedere ad un privato di fare a meno della sua proprietà o di gestirla non compatibilmente alle sue richieste o esigenze.

Riteniamo che con queste modifiche, che non vanno ad incidere significativamente sul nullaosta ambientale rilasciato dalla Regione Liguria, perché non siamo entrati in merito all'edificio anche perché non ritenevamo di poterlo fare, ma abbiamo cercato di migliorare la qualità della zona circostante per poterla rendere più fruibile al quartiere e ai residenti. Le scelte sul fare residenza o altro intervento edilizio questo sta nell'imprenditore che valuterà la possibilità o meno di fare reddito da un intervento del genere.

Noi ci auguriamo che questo possa portare frutto, non solo per l'imprenditore ma anche per il comparto del contorno, ovvero cittadini che richiedono abitazioni, manodopera che richiede lavoro e fornitori che richiedono di poter portare avanti le proprie attività.

Durante l'intervento dell'Assessore Trucco è uscito il Sindaco Biancheri: presenti 17.

Consigliera Balestra Elisa: Ringrazio l'Assessore Trucco e vorrei aggiungere due cose. Mi sono permessa di fare tutte queste domande in quanto, se ho ben capito, questa pratica non tornerà in Consiglio comunale, quindi ho visto questa come l'occasione giusta per togliere i dubbi che erano sorti dalla documentazione che ci era stata fornita.

Riguardo ai parcheggi lei ha detto che ve ne sarà probabilmente una parte di quelli interrati che sarà a rotazione disponibile, mentre io, guardando l'allegato 17 mi pare, mi chiedevo se fossero esterni perché c'è una parte in blu segnata come area parcheggi ceduti. Visto che anche la metratura corrispondeva a quella che era stata richiesta nella bozza di convenzione io avevo interpretato questa dicitura come se fosse quella l'area che veniva data al Comune come parcheggio e quindi non pensavo ce ne fossero tra quelli interrati nella disponibilità del Comune.

Mi lascia perplessa il vincolo cimiteriale, ma se il dirigente risponde così logicamente mi fido del dirigente anche se mi lascia comunque perplessa anche perché io avevo interpretato diversamente la normativa, probabilmente sbagliando.

Volevo aggiungere solo una cosa, il collega Ormea ha detto una cosa che per quanto mi riguarda sia molto difficile da attuare, ma anche se io nel complesso sono favorevole a questo intervento e credo che una riqualificazione sicuramente sia la cosa che tutti ci saremmo aspettati anche negli anni passati, ma non credo comunque che quello che ha detto il collega Ormea fosse una cosa impossibile, anche se io personalmente probabilmente avrei agito come voi e avrei optato per un progetto del genere.

Volevo citare qualche riga di un intervento che era stato fatto quando era stato presentato questo progetto dall'Amministrazione Zoccarato. "...Credo che l'amministrazione Zoccarato abbia fatto un errore fondamentale che è quello di non cominciare a pensare che quella è una zona strategica per la città in cui è necessario fare un intervento pubblico e che quella doveva essere una zona da andare a comprare nei modi in cui lo può fare un'amministrazione pubblica, ovvero con esproprio". Questa frase, ricollegata a quello che ha detto il Consigliere Ormea poco fa, sicuramente rende la cosa molto complessa e molto difficile per un'amministrazione, ma sicuramente non impossibile. Grazie.

Non essendovi altri interventi il Presidente pone in votazione la deliberazione di cui all'oggetto.

La proposta deliberativa, posta in votazione con sistema elettronico, viene APPROVATA in conformità all'esito, accertato e proclamato dal Presidente, della seguente votazione:

Presenti: 17

Astenuti:	1 (Balestra Elisa)
Votanti:	16
Voti Favorevoli:	13
Voti Contrari:	3 (Ormea, Arrigoni e Balestra Luciana)

Il Presidente pone quindi in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità del provvedimento.

La proposta dichiarazione di immediata eseguibilità, posta in votazione con sistema elettronico, viene APPROVATA in conformità all'esito, accertato e proclamato dal Presidente, della seguente votazione:

Presenti:	17
Astenuti:	1 (Balestra Elisa)
Votanti:	16
Voti Favorevoli:	13
Voti Contrari:	3 (Ormea, Arrigoni e Balestra Luciana)

IL PRESIDENTE
(Alessandro IL GRANDE)

IL SEGRETARIO GENERALE
(dott. Tommaso LA MENDOLA)



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019** / **36**

Ufficio Proponente: **Edilizia Privata**

Oggetto: **PROGETTO DI DEMOLIZIONE EDIFICI INCONGRUI E RICOSTRUZIONE IN SITO DI IMMOBILE SU PIÙ LIVELLI IN PARTE RESIDENZIALE ED IN PARTE COMMERCIALE, AI SENSI DELL'ART. 7 C. 1 DELLA L.R. 49/2009 E SS.MM.II., DA REALIZZARE IN C.SO MATUZIA, 53 DEROGA VINCOLO CIMITERIALE PROPONENTE: IMPRESA F.LLI NEGRO COSTRUZIONI GENERALI S.P.A. P.E. 1092/2013**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Edilizia Privata)

Parere reso in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del D.lgs. n. 267/2000 e succ. mod. ed int. FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Data 03/04/2019

Il Responsabile di Settore

Giambattista Maria Miceli

Parere Contabile

Ragioneria

Parere reso in ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del D.lgs. n. 267/2000 e succ. mod. ed int. FAVOREVOLE.

Sintesi parere: SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE AI SENSI DEGLI ARTT. 49, COMMA 1, E 147 BIS, COMMA 1, DEL D. LGS. N. 267/2000 E SS. MM. II.

Data 04/04/2019

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Cinzia Barilla

Documento originale firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede dell'Amministrazione Comunale di SANREMO. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

IL GRANDE ALESSANDRO;1;99631937813560589179701140843126502955
Tommaso La Mendola;2;11225193