CITTÀ DI VENTIMIGLIA

(PROVINCIA DI IMPERIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
n. 38 del 28/05/2025

OGGETTO: **PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) AI SENSI ART. 44 LR 36/97 PER LA MODIFICA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DEI DISTRETTI DT1 E DT6, E DEGLI AMBITI A.CE.RP.2 E A.CE.AR.3, FINALIZZATA ALLA PREVISIONE DI UN COMPLESSO RICETTIVO E RESIDENZIALE IN ZONA PORTO-SCOGLIETTI (WATERFRONT BORGO DEL FORTE), ED UN POLO SERVIZI IN AREA CAMPASSO (BORGO DEL FORTE CAMPUS). ADOZIONE EX ART. 38 COMMA 2 LR 36/97**

L'anno **duemilaventicinque addì ventotto del mese di Maggio** alle ore 18:00 nella sede comunale di Piazza della Libertà 3, convocato ai sensi e per gli effetti dell'art. 39, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

N.	*Cognome e nome*		*Presente*	*Assente*
1	DI MURO FLAVIO	Sindaco	X	
2	NAZZARI ROBERTO	Presidente del Consiglio	X	
3	BONADONNA FRANCA	Consigliere	X	
4	AMARELLA GABRIELE	Consigliere	X	
5	VENTRELLA FRANCO	Consigliere		X
6	DI MARCO ENZO	Consigliere	X	
7	ASCHERI GIOVANNI	Consigliere	X	
8	BERTOLUCCI SIMONE	Consigliere	X	
9	PAPALIA ROSA	Consigliere	X	
10	AMBESI MATTEO	Consigliere	X	
11	PARODI ROBERTO	Consigliere	X	
12	SISMONDINI GABRIELE	Consigliere	X	
13	NESCI VERA	Consigliere	X	
14	LEUZZI ALESSANDRO	Consigliere	X	
15	D'ANDREA CRISTINA	Consigliere		X
16	PANETTA TIZIANA	Consigliere	X	
17	SCULLINO GAETANO	Consigliere	X	

Dei consiglieri assenti giustificano: Ventrella Franco e D'Andra Cristina. Sono presenti gli Assessori: Agosta Marco, Calcopietro Serena, Calimera Domenico, Catalano Adriano e Raco Milena.
Partecipa in qualità di Segretario Verbalizzante il Segretario Generale Dott.ssa Monica Veziano.
Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Roberto Nazzari, nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- il Comune di Ventimiglia è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato, ai sensi della L.R. Liguria 4 settembre 1997, n. 36, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 15 dicembre 2008, successivamente più volte variato e aggiornato, in ultimo con variante di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana LR 23/2018, di cui alla DCC 49/2022;
- la Società Namira S.G.R.p.A. ha sottoposto al Comune, come di seguito dettagliato, una proposta di variante al PUC che interessa due compendi immobiliari di proprietà (non esclusiva) della stessa, catastalmente individuati nell'elaborato progettuale n. V-U-BDF-005 "assetto catastale", allegato alla proposta, e ricadenti prevalentemente:
    a) nei Distretti di trasformazione DT1a (Nuovo Porto Turistico - parte residenziale), DT1b (Località Scoglietti), e per porzioni minori nell'ambito di conservazione A.CE.rp.2 a valle di Via Verdi;
    b) nel Distretto DT6 (ex parco Ferroviario dismesso della zona di Nervia Campasso) per porzioni minori, nell'ambito di Conservazione A.CE.ar.3 e nel polo servizi S10 del vigente PUC;
- il Distretto DT1a "Nuovo Porto Turistico" comprende oltre alla parte residenziale suddetta anche l'area demaniale portuale, la cui attuazione unitaria, autorizzata con Permesso di Costruire n.42/2010 (e relative varianti – pratica SUE 271/2020), è stata successivamente frazionata in virtù di "Atto di Scissione", stipulato in data 02.12.2016 a rogito Notaio Donetti al Rep. N. 50389/28552, tra parte demaniale (attuazione di Cala del Forte srl, concessionario del Porto) e parte privata, a destinazione esclusivamente residenziale;
- al fine di una complessiva riqualificazione urbana dei due compendi immobiliari attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento in parte residenziale ed in parte turistico-ricettivo a monte del Porto Turistico (cd "Borgo del Forte") e di un nuovo Polo a servizi scolastici, sportivi e culturali (cd "Borgo del Forte Campus"), Namira S.G.R.p.A., nella qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo, chiuso e riservato, denominato "BDF", ha presentato al Comune, in data 7/5/2021, istanza (ed allegato studio di fattibilità) per l'avvio della procedura di conferenza dei servizi preliminari ai sensi dell'art. 14, comma 3 della L. n. 241/1990;
- in esecuzione della delibera di Giunta n. 72/2021 è stata indetta la conferenza dei servizi preliminare sul progetto di fattibilità dell'intervento Borgo del Forte e Borgo del Forte Campus, conclusasi con la trasmissione dei pareri pervenuti dagli enti al proponente;
- in data 24/11/2021, Namira ha sottoposto al Comune uno schema di progetto di variante al PUC per la soppressione degli originari Distretti DT1a e DT1b con creazione di un unico Distretto di Trasformazione denominato WTF, ove insediare un nuovo complesso a funzione residenziale e turistico-ricettiva e per la previsione di localizzazione di parte delle urbanizzazioni del predetto intervento nel nuovo polo servizi S27 (Borgo del Forte Campus), corrispondente all'ex Distretto di Trasformazione DT6 Nervia;
- la Giunta Comunale, con delibera n.2 del 4 gennaio 2022, ha approvato lo schema di progetto di variante al PUC ed il Rapporto Preliminare propedeutico al Rapporto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Ambientale, trasmettendo gli atti alla Regione Liguria per l'avvio del procedimento di consultazione (scoping);

- in sede di conferenza istruttoria si è svolto il procedimento di "scoping VAS", all'esito del quale la Regione Liguria ha rilevato talune criticità specie con riguardo al contrasto delle previsioni urbanistiche oggetto di variante con la disciplina sovraordinata del vigente Piano di Bacino, in ragione della previsione, all'interno del Distretto WTF, di interventi di nuova edificazione in settori del versante ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica PG3a (ove la nuova edificazione non è consentita);
- facendo propria la proposta avanzata da NAMIRA SGRpA per la riperimetrazione e/o riclassificazione delle aree PG3 di Piano di Bacino ubicate a valle di Via Verdi (cfr Delibera di Giunta n.44/2022), il Comune ha presentato al settore Assetto del Territorio della Regione Liguria istanza per la riperimetrazione e riclassificazione delle aree PG3a di Piano di Bacino ubicate a valle di Via Verdi, in Loc. Scoglietti; l'istanza è stata rigettata;
- con protocollo n. 6900 del 23/02/2023, Namira ha sottoposto al Comune una nuova proposta di variante al PUC, con allegato documento di superamento dei profili di criticità evidenziati nella fase di consultazione/scoping ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 36/1997, modificando l'assetto planivolumetrico dell'area denominata Borgo del Forte Waterfront, escludendo dalla zona PG3a ogni tipo di intervento (sia di edificazione che di urbanizzazione), diminuendo l'edificazione complessiva prevista di circa mq 3.000, e incrementando il rapporto tra ricettività (ora circa 40%) e residenza (ora circa 60%);
- Namira con prot. n. 6848/2023 ha altresì avanzato al Comune istanza (con allegata la documentazione geologica, idrogeologica e geotecnica, contenente l'aggiornamento progettuale che riduce l'ambito di intervento estromettendo le aree di suscettività Pg3a) per l'acquisizione del parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001;
- la Giunta Comunale, con delibera n. 44/2023, ha espresso il proprio atto di impulso per la trasmissione della suddetta istanza alla competente Regione Liguria, al fine di addivenire ad un giudizio di merito sulla compatibilità geomorfologica dell'intervento proposto tramite parere ex art. 89 DPR 380/01;
- in data 7/9/2023, con prot. n. 1249572, (ns prot. n. 33830/2023) la Regione Liguria ha rilasciato positivo parere geomorfologico: "*preso atto che la compatibilità delle previsioni della variante urbanistica di PUC, relativa ai distretti DT1a/DT1b e distretto DT6, con le condizioni geomorfologiche del territorio risulta verificata in esito agli accertamenti prodotti, si esprime la liberatoria per gli effetti dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i. nei confronti della variante medesima";*
- Namira SGRpA con istanza prot. 31323/2024 ha richiesto il necessario impulso politico-amministrativo alla valutazione ambientale della proposta aggiornata di variante presentata nel febbraio 2023, che revisiona sostanzialmente lo schema in precedenza approvato con Delibera di Giunta n. 2/2022 (cui era seguito un esito scoping VAS che imponeva la dimostrazione del superamento delle criticità rilevate), al fine di riavviare la procedura di analisi ambientale scoping VAS di competenza di Regione Liguria, attraverso l'approvazione in Giunta del nuovo schema di variante e relativo rapporto preliminare conformati alle criticità segnalate, alla luce dell'intervenuto parere di compatibilità geomorfologica ex art. 89 TUE;
- il Comune di Ventimiglia con delibera della Giunta Comunale n. 143 del 09/08/2024 ha accolto ed approvato il nuovo schema di progetto di PUC e relativo rapporto preliminare,

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

nell'ultima versione presentata giusto al prot. n. 31323/2024 che, per superare le criticità rilevate in prima fase di scoping VAS, aggiorna e modifica sostanzialmente lo schema in precedenza approvato con Delibera di Giunta n. 2/2022, trasmettendo poi la pratica in Regione Liguria per una nuova verifica ambientale di scoping VAS, alla luce dell'intervenuto parere di compatibilità geomorfologica ex art. 89 TUE;

- la Regione Liguria in esito al procedimento preliminare di confronto ai sensi dell'art.8 della l.r. n.32/2012 e s.m.i., ha emesso i relativi pareri di competenza pubblicati sul portale regionale dedicato, rinviando le proprie determinazioni puntuali alla fase di VAS, a valle dell'eventuale adozione della variante da parte del Consiglio Comunale ai sensi della stessa legge;
- con la proposta di Variante qui in esame, il soggetto proponente ha inteso recepire i suddetti contributi resi dalla Regione e dalle Amministrazioni intervenute nel corso del procedimento, nonché le prescrizioni impartite dall'Ufficio comunale urbanistico per l'ammissibilità della proposta;

CONSIDERATO CHE:

- il procedimento di approvazione della variante proposta da Namira SgrpA è stato dettato dalla Regione nell'ambito della conferenza dei servizi preliminare del 2021, a firma dei dirigenti Ing. Croce e Dott. Casanova, che qui si riporta: *"il procedimento, agli effetti ambientali ed urbanistici, da seguire per la modifica al PUC è il seguente. In ragione dei significativi impatti sull'ambiente derivanti dalle trasformazioni prospettate, da studiare e valutare nella procedura di VAS, da ritenersi appropriata nel caso di specie, l'Amministrazione Comunale dovrà procedere con la redazione ed approvazione, con deliberazione della Giunta comunale, dello schema di variante al PUC e del relativo Rapporto preliminare necessario per l'attivazione della fase di scoping di cui all'art. 8 della l.r. n. 32/2012 e s.m., da inviare alla Regione in qualità di autorità competente trattandosi di variante, ai sensi dell'art. 44 della l.r. n. 36/1997 e s.m., al PUC . A conclusione della fase di scoping di VAS e sulla base della consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, codesto Comune potrà procedere all'adozione con Deliberazione del Consiglio Comunale della variante da approvarsi secondo il procedimento previsto all'art. 38 della stessa legge regionale unitamente al relativo Rapporto ambientale per lo svolgimento del separato procedimento di cui all'art. 9 della l.r. n. 32/2021. La Regione, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 e s.m. provvederà a formulare il prescritto parere sulla variante al PUC unitamente alla pronuncia di VAS ai sensi dell'art. 10, comma 2, della l.r. n. 32/2012 e s.m., a seguito dei quali il Comune provvederà all'adeguamento degli atti necessari anche in ottemperanza alle eventuali prescrizioni di VAS, per il successivo inoltro alla Regione ai fini della conclusione del relativo iter approvativo; Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 56 bis della l.r. 36/1997 e s.m., il parere regionale sulla compatibilità geomorfologica delle previsioni urbanistiche oggetto di variante al PUC di cui all'art. 89 del DPR n. 380/2001 e s..m., è acquisito dal Comune nell'ambito della predetta procedura di scoping per la valutazione ambientale della variante. Successivamente all'avvenuta approvazione della variante al PUC il Comune potrà procedere all'adozione ed all'approvazione del PUO, anche in forma unitaria per entrambi i distretti, sulla base di quanto disposto dall'art. 51 della l.r. n. 36/1997 e s.m. da inviare alla Regione ai sensi comma 2, lett a) ai fini dell'espressione da parte della stessa di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO in rapporto ai*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

propri atti di pianificazione territoriale. Resta ferma la possibilità per il Comune, in sede di adozione della variante al PUC, di valutare se prevedere, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 27, comma 1, lett. c), della ridetta l.r. n. 36/1997 e s.m., che l'attuazione delle previsioni dei suddetti Distretti, possa avvenire, in alternativa al ricorso al PUO, sulla base di appositi schemi di organizzazione planivolumetrica, aventi carattere vincolante e da allegare alle norme del Distretto cui si riferiscono, che rendano evidente quale sarà la trasformazione urbanistica e paesaggistica prevista e garantiscano la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione attraverso la loro predeterminazione in termini quanti/qualitativi e di obblighi convenzionali";

- la variante ex art. 44 LUR, qualora approvata dalla Regione, si sostanzia e si conclude con l'entrata in vigore delle modifiche normative e cartografiche al PUC e dell'eventuale schema planivolumetrico che renda evidente la trasformazione urbanistica e paesaggistica prevista e garantisca la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione attraverso la loro predeterminazione in termini quanti/qualitativi e di obblighi convenzionali. La fase edilizia attuativa si concretizzerà eventualmente solo in un secondo momento, originata da una istanza di titolo edilizio convenzionato da parte dei soggetti legittimati. Tale procedimento attuativo è autonomo e indipendente, ed implicherà la verifica dei presupposti legislativi e regolamentari propri dell'atto autorizzativo;

VISTA tutta la documentazione progettuale e di studio specialistico a corredo della proposta di variante, elaborata dal proponente, di cui all'allegato elenco V-BDF-000_R03, disponibile a libera visione all'indirizzo web http://www.comune.ventimiglia.im.it/storage/tmp/one-works_variante-urbanistica-al-puc_2025-05-15_0739.zip;

DATO ATTO CHE:

- la prevalenza delle aree oggetto dell'istanza sono classificate dal P.U.C. nell'ambito dei Distretti DT1a, DT1b e DT6 quali: *"zone omogenee per le quali sono previste le trasformazioni più consistenti e un deciso incremento del peso insediativo. Sono di fatto le aree individuate dal PUC per lo sviluppo e il riscatto della città e prevedono trasformazioni rivolte a consentire principalmente insediamenti residenziali, ricettivi e misti".* In particolare il Distretto DT1a è stato interessato dal progetto di realizzazione del porto conseguendo gli *"Obiettivi della trasformazione"* previsti dal PUC: *"Realizzazione di nuova struttura per la nautica da diporto di elevata qualità funzionale al rilancio turistico della città e alla riqualificazione della soprastante città medioevale".* Il limitrofo Distretto DT1b persegue gli obiettivi di completamento del nuovo anfiteatro edilizio *"di coronamento alla marina e suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe";*
- una limitata porzione delle aree interessate ricade all'interno dell'ambito di Conservazione A.CE.rp.2 (fascia a monte dei DT1a e DT1b);
- il DT1a è già munito di Permesso di Costruire per la realizzazione di edifici residenziali per una Superficie Lorda pari a 3.731,78 mq (PdC n. 42/2010 del 16 aprile 2010 e successive varianti). Inoltre, nell'area Punta della Rocca, immediatamente a ponente dell'area di intervento, è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 392/2021 in data 13 ottobre 2022, per la demolizione e ricostruzione di un edificio incongruo e la realizzazione di un nuovo ristorante;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

- il suddetto Distretto DT1a "Nuovo Porto Turistico" prevede una attuazione frazionata in virtù di "Atto di Scissione", stipulato in data 02.12.2016 a rogito Notaio Donetti al Rep. N. 50389/28552, tra parte demaniale (attuazione di Cala del Forte srl, concessionario del Porto) e parte privata, a destinazione esclusivamente residenziale. Mentre la parte demaniale marittima del distretto è prossima al collaudo amministrativo e può dirsi compiutamente attuata dal concessionario Cala del Forte, la parte residenziale privata, pur già autorizzata dal Permesso di Costruire 42/2010, non ha ancora trovato concreta attuazione. La proposta dal punto di vista formale si pone pertanto in variante anche al SUA per la realizzazione del nuovo porto turistico, disciplinato dalla convenzione attuativa ex LR 36/97 stipulata in data 02.12.2016 a rogito Notaio Donetti Repertorio n. 50.388 Raccolta n. 28.551, registrata a Sanremo al n. 5474 del 14/12/2016, con recepimento dell'atto di rettifica rep. n. 4719 del 12 aprile 2010. Le obbligazioni ivi previste in carico al soggetto attuatore della parte residenziale restano intatte, per cui le Norme Tecniche di Attuazione proposte in variante riportano le opere di urbanizzazione dovute ed esplicitano l'assoggettamento a tutti gli oneri già attribuiti dalla Convenzione attuativa suddetta;
- il Distretto DT6 si colloca in adiacenza al Torrente Nervia. Limitate porzioni delle aree interessate ricadono nel polo servizi S10 (polo servizi Parco Nervia) e nell'ambito di Conservazione A.CE.ar.3 (Area archeologica Nervia). Nell'Area Borgo del Forte Campus, che era sede di uno Scalo ferroviario, è in corso il procedimento di Bonifica Ambientale a carico del soggetto proprietario. Il procedimento di bonifica è stato avviato dal medesimo Soggetto proponente la presente Variante;
- l'area Borgo del Forte Waterfront è assoggettata ai regimi di tutela di cui agli artt. 136, comma 1, lett. c) e d) e 142, comma 1, lett. a) del D.lgs. n. 42/2004 e l'area Borgo del Forte Campus è in parte assoggettata ai regimi di tutela di cui agli artt. D.lgs. n. 42/2004;
- ai sensi del PTCP vigente, l'intera area del Waterfront è ricompresa all'interno del regime normativo di Modificabilità di tipo A (ID-MO-A); l'area del Campasso in regime TU (Tessuto Urbano);

RILEVATO CHE la nuova proposta di variante, meglio rappresentata dalla relazione urbanistica allegata alla proposta, prevede in sintesi:

- l'accorpamento dei Distretti DT1a – parte residenziale - e DT1b, già destinati dal PUC alla edificazione residenziale e turistico/ricettiva, con creazione di un unico distretto di Trasformazione WTF Borgo del Forte, ampliato anche a porzioni di aree di contorno oggi ricadenti in ambito A.CE.rp (rispetto paesaggistico), con una maggiore potenzialità edificatoria (SA 15.000mq circa). In particolare, il proponente prevede la realizzazione di una Struttura Ricettiva (Hotel 5 stelle) di 71 camere (SA circa 6.000mq), e 60 Residenze di alta gamma (SA 9.000mq circa);
- la creazione del nuovo Ambito S27 Polo Servizi Borgo del Forte Campus che sostituisce il distretto DT6 (parco ferroviario dismesso della zona di Nervia Campasso) e porzioni dell'adiacente polo servizi S10 (polo servizi Parco Nervia) e dell'ambito di Conservazione A.CE.ar.3 (Area archeologica Nervia), da destinare a servizi privati convenzionati (Campus con scuola internazionale per oltre 700 studenti, servizi sportivi, spazi culturali polivalenti, sale conferenze), parco pubblico urbano attrezzato, ed un esercizio pubblico di somministrazione. L'Intervento, inoltre, prevede la valorizzazione della memoria storica dei luoghi attraverso il restauro degli edifici esistenti (tra questi il deposito officina ferroviaria

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

viene trasformato in centro polifunzionale, in grado di ospitare attività ed eventi di varia natura a servizio del Campus scolastico e, tramite apposita convenzione, di tutta la comunità locale);

CONSIDERATO CHE la proposta di variante ha quali obiettivi:

- una rigenerazione urbana tesa a migliorare qualità e servizi dell'accoglienza turistica, della cultura e dello sport, con lo scopo di far diventare la Città di Ventimiglia una nuova e importante destinazione turistica e culturale italiana;
- raggiungere una forte sinergia tra il Porto e il centro storico, rafforzando il collegamento della città alta con la città bassa attraverso un percorso pedonale, un impianto di risalita meccanizzato e un ascensore di collegamento con via Verdi, favorendo la mobilità verso il centro storico dei visitatori della Marina e del Porto;
- il programmato rilancio turistico della città di Ventimiglia portandola dall'ultima posizione oggi ricoperta per affluenza turistica rispetto al numero degli abitanti e dall'irrilevante presenza di strutture ricettive, in totale assenza di hotel a 4 o 5 stelle (fonte Nomisma) ad una città altamente attrattiva dal punto di vista turistico, del benessere e dello sport;
- la costituzione di un vero parco urbano polifunzionale con strutture convenzionate per lo sport, la cultura e l'istruzione, inserendosi in maniera strategica nel progetto di rilancio turistico della città;
- il consolidamento idrogeologico e la messa in sicurezza dell'intero versante al di sotto del centro storico, come prescritto da VIA regionale;
- la valorizzazione immobiliare dell'intera area di Marina San Giuseppe e dei quartieri circostanti il Campasso di Nervia;
- l'ottimizzazione della relazione pubblico-privato attraverso la creazione di servizi privati convenzionati, dotati di operatori professionali e modelli di business sostenibili;

DATO INOLTRE ATTO CHE:

- le Linee Programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato amministrativo sono coerenti e connesse con la presente proposta di variante, contribuendo agli obiettivi di:
    - una Ventimiglia che punta sul turismo, favorendo l'insediamento di strutture alberghiere di qualità (con le conseguenti ricadute occupazionali), e di spazi per eventi all'aperto;
    - una Ventimiglia attenta ai servizi di prossimità, alla centralità dello sport e della vita culturale, favorendo l'insediamento di nuove strutture sportive e di socialità in regime convenzionato;
    - una città che guarda al futuro, connessa e sostenibile, tramite il collegamento ciclabile tra la stazione e l'area del Campasso, e da qui con via Nervia, con il Lungomare e con Camporosso;
    - Ventimiglia città internazionale, in grado di puntare con l'offerta di servizi scolastici (campus scuola internazionale) turistici (hotel 5 stelle), e sportivi (campi coperti di

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

padel ed edificio polisportivo per oltre 3.000mq) ad una attrattività poliedrica e di respiro internazionale, tutte in grado di creare nuova occupazione;

- l'attuale Amministrazione Comunale ha predisposto un documento di programmazione del turismo, un vero e proprio Piano strategico, che richiede una attuazione anche con decisioni sul governo del territorio, tra cui le opportune varianti al Piano Urbanistico;
- la necessità di un rilancio della città, affermata con continuità dalle Amministrazioni susseguitesi, ha assunto oggi carattere di indifferibilità e urgenza nella sua effettiva concretizzazione, a causa del pesante impatto della pandemia sul tessuto economico e sociale, i cui effetti sono ancora riscontrabili sotto diversi aspetti: il rilancio non può essere ancora rimandato;
- le recenti crisi a livello mondiale di carattere economico, ambientale, climatico, energetico e sanitario hanno evidenziato la necessità di intervenire anche sulle politiche urbane, in modo tale da disegnare la città in forma ecosostenibile, con maggiore attenzione alla mobilità ciclabile e pedonale ed al verde pubblico attrezzato (ed alberato), da organizzare in aree prossime ai centri abitati;
- sono stati avviati interventi pubblici nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza volti anche a determinare un incremento dell'offerta di attrezzature e di opere a servizio della città, in un'ottica di soddisfacimento di un fabbisogno pregresso del territorio, ma comunque non sufficienti di per sé a completare l'accelerazione sulla crescita e sullo sviluppo necessari alla città;

RITENUTO CHE:

- in coerenza con le Linee Programmatiche l'Amministrazione debba dare impulso e sostegno alle iniziative pubbliche e private di variante al PUC che abbiano l'obiettivo di:
    - rafforzamento dei servizi e sviluppo di relazioni di prossimità;
    - incrementare il livello occupazionale ed il benessere socio-economico;
    - recupero delle zone degradate o in abbandono, sostenendo gli investimenti anche con nuove forme di collaborazione pubblico-privato;
    - rigenerazione ed innovazione urbana, capace di adattarsi alle opportunità del territorio e dei programmi di investimento pubblici e privati, stimolando la dimensione qualitativa dei progetti, anche rispetto ai temi dell'efficienza energetica, della sicurezza ambientale, dello sviluppo sociale e culturale;
    - rigenerazione e la valorizzazione degli ambiti a vocazione turistica, sportiva e culturale, anche valorizzando le infrastrutture dismesse;
    - incremento delle superfici verdi ed alberate al fine di migliorare il drenaggio urbano e il microclima locale;

RICHIAMATA la giurisprudenza del supremo giudice amministrativo in tema di interesse pubblico sotteso alle varianti allo strumento urbanistico generale:

- «*L'interesse pubblico richiamato dalla norma non sia solo quello rintracciabile nella realizzazione di un'opera pubblica, perché appartenente ad un ente o perché volta a*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

soddisfare un interesse generale, ma che possa acquisire rilievo pubblicistico anche quell'intervento volto, per esempio, a razionalizzare e riqualificare delle aree degradate, con il solo limite che si tratti di destinazioni tra loro compatibili e complementari» (cfr. sentenza n. 91/16);

- «*il potere di pianificazione territoriale deve essere correlato ad un concetto di urbanistica che non è limitato alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli (relativamente ai tipi di edilizia, distinti per finalità), ma che è volto a perseguire obiettivi economico-sociali della comunità locale*» (cfr sentenza 3806/2016);
- «*il concetto di urbanistica non è strumentale solo all'interesse pubblico all'ordinato sviluppo edilizio del territorio in relazione alle diverse tipologie di edificazione, ma è volto funzionalmente alla realizzazione contemperata di una pluralità di interessi pubblici che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente tutelati*» (cfr. Sez. IV, n. 2221 del 2016);
- «*Non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso, ed esulante da considerazioni meramente finanziarie*» (cfr. sentenza n. 2761/15);

VISTO il report di NOMISMA S.P.A. (società indipendente che offre studi settoriali e territoriali ricerche economiche e intelligence di mercato, valutazioni, strumenti di supporto decisionale, cfr elaborato V-ISE-BDF-001 Studio di contesto - impatto socio economico) sugli impatti economici potenziali della rigenerazione urbana "Borgo del Forte", commissionato da Namira, secondo cui utilizzando quale strumento di analisi il metodo input-output:

- l'iniziativa urbanistico-edilizia produce effetti economici diretti, derivanti dal coinvolgimento delle imprese coinvolte nella realizzazione del progetto Borgo del Forte, ed indiretti riconducibili all'incremento di domanda finale determinata dai percettori di reddito coinvolti a vario titolo nelle attività innescate dalla realizzazione del progetto Borgo del Forte;
- l'investimento stimato per l'esecuzione del Progetto di rigenerazione urbana «Waterfront» e «Campus» è di 198 milioni di euro in opere e soft cost. Questo genera un impatto economico complessivo di 564 milioni di euro (circa 400 milioni di impatto diretto ed indiretto sulla produzione, e circa 163 di impatto indotto sull'economia locale) ed un moltiplicatore di ogni euro investito pari a 2,8;
- gli impatti economici e sociali non si esauriscono quindi solo nel periodo di 5 anni strettamente collegato allo sviluppo del progetto, ma sono riscontrabili grazie ad una attivazione diretta anche nel periodo successivo, quando l'area, le attività e i servizi potranno essere definite "a regime". In funzione degli scenari identificati e del grado di saturazione delle strutture e dei prezzi medi sul mercato le attività connesse allo sviluppo di Ventimiglia Waterfront si stimano in 6,1 Milioni di euro (scenario prudenziale) e 8,9 Milioni di euro (scenario ad evoluta notorietà);
- dal punto di vista occupazionale, gli effetti economici dell'investimento produrrebbero nella fase di realizzazione 500-600 posti di lavoro/anno (orizzonte temporale 5 anni), ed a regime 122-140 posti di lavoro/anno (fuul time e part-time);

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

- il progetto attiva in modo diretto servizi legati allo sviluppo e alla sicurezza delle aree interessate e contemporaneamente genera nuovo business legato al mondo del turismo, del commercio al dettaglio e della ristorazione. Questo beneficio generato per sua natura sarà ridistribuito all'interno del territorio di Ventimiglia in termini di valore economico e di occupazione garantita per le attività collegate allo sviluppo del progetto: Servizi turistico/ricettivi (albergo e residenze servite), Servizi di manutenzione e guardiania, Servizi di «super condominio» resort, Servizi di sorveglianza, Servizi di gestione locazioni, Ristorazione;
- la visione di sviluppo analizza la posizione strategica di confine con la Francia e la possibile sinergia con il Porto Turistico. In prospettiva Ventimiglia potrà diventare una città turistica con un'offerta ricettiva di lusso, unitamente allo sviluppo di servizi di qualità, offerte enogastronomiche con prodotti a chilometro zero provenienti dall'entroterra. Un turismo "marino", sostenuto dal nuovo porto Cala del Forte, dalla realizzazione di "un'autostrada del mare" che colleghi Ventimiglia a Sanremo, al Principato di Monaco e alla Costa Azzurra. Tale visione è coerente con gli sviluppi presenti nelle zone limitrofe a Ventimiglia che ospitano interventi di riqualificazione di porti turistici ad Ospedaletti e Sanremo con l'ingresso di investitori esteri;
- il settore del commercio è molto radicato nel territorio di Ventimiglia con i mercati settimanali che hanno un grande richiamo internazionale e rappresenta la specializzazione del territorio. Il commercio ittico e ortofrutticolo possono essere coinvolti, insieme alla ristorazione, per il potenziamento del turismo eno-gastronomico. In questo senso L'ulteriore sviluppo della zona del Waterfront può favorire opportunità per la città per gli operatori commerciali, in particolare per la ristorazione e il food;
- il territorio del ponente dovrebbe ambire ad attirare un turismo d'élite con grande capacità di spesa, puntare su una nicchia di clientela che può essere attratta da sicurezza, benessere legato al clima ed alta qualità di vita. Per creare un polo turistico di alta gamma, e quindi prevedere percentuali di crescita significativi degli arrivi è necessario sviluppare la ricettività, che al momento è limitata (sono presenti hotel a 3 stelle), anche creando hotel di lusso, oltre a nuovi servizi turistici. Ventimiglia deve essere in grado di offrire anche a una clientela esigente la possibilità di apprezzare le eccellenze paesaggistiche, enogastronomiche e culturali del territorio, oltre i comfort che le potenziali nuove strutture di lusso saranno in grado di proporre;
- Ventimiglia può potenziare infrastrutture per praticare sport outdoor 12 mesi l'anno, visto il clima mite tutto l'anno. Ne è prova la presenza di bikers provenienti dal nord Europa che frequentano la Liguria perché in questa regione è possibile praticare gli sport all'aperto tutto l'anno. L'offerta sportiva a Ventimiglia è strategica perché è un territorio che si trova tra il mare e la montagna. Occorre dunque implementare il turismo sportivo, potenziare piste ciclabili e aree verdi attraverso un piano urbano di movimento sostenibile e la cura dell'ambiente. In questa direzione si inserisce l'intervento del Comune che riguarda la nuova passeggiata a mare a sbalzo, con annessa pista ciclabile nel tratto da Via Lamboglia a Via Dante e dalla zona Nervia, attraversando l'area archeologica del Teatro Romano, sino al centro cittadino;

VISTE le opere di urbanizzazione già previste nella Convenzione per l'attuazione del Progetto definitivo con annesso SUA per la realizzazione del Nuovo porto turistico stipulato in data 02.12.2016 – Rep. N. 50388/28551, così come stabilite nell' "Atto di Scissione", stipulato in data

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

02.12.2016, a rogito Notaio Donetti al Rep. N. 50389/28552, che vengono in ogni caso attribuite al soggetto attuatore del nuovo distretto WTF, nello specifico:

a. la realizzazione di un ascensore per collegare il sottopasso di Via Verdi con il piazzale parcheggio adiacente alla porta di ponente di Ventimiglia Alta, con superamento di un dislivello di circa 13 m. Detto ascensore dovrà avere capacità minima di trasporto di 8 persone;
b. la realizzazione delle reti fognarie e di adduzione idrica, di pubblica illuminazione e del gas, elettrica e di ogni altro servizio necessario alla parte residenziale del DT1a, e in grado di captare le reflue e fornire il futuro DT1b, l'abitato esistente limitrofo, il tutto come prescritto dal gestore del Servizio Idrico;
c. fornitura e posa di tubazione interrata per la futura posa di cavo di fibra ottica da parte del gestore del servizio dall'uscita dalla Galleria Scoglietti alla Piazza Marconi";
d. realizzazione di un trasporto pubblico a cremagliera per collegare il porto con l'area a monte, detto ascensore dovrà avere capacità minima di trasporto di 8 (otto) persone.

Ed inoltre le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione primaria, ferme restando quelle comunque disposte in sede attuativa dal Comune o dai gestori dei servizi:

e. camminamenti, al fine di dare continuità al sistema di mobilità pedonale:
    - al piede del versante da passeggiata Via Marconi verso il sentiero delle Calandre;
    - tra l'ascensore di Via Verdi e l'Area Portuale Demaniale, attraversando il verde a standard di cui sopra;
f. potenziamento della stazione di sollevamento esistente di Via Trossarelli in conformità alle specifiche tecniche che saranno concordate con la società Rivieracqua S.p.A.;

VISTA l'istruttoria dell'Ufficio, allegato parte integrante della presente, con cui è stato verificato il soddisfacimento degli standard indotti dall'intervento in variante, e definite condizioni progettuali e prerogative pubbliche per il convenzionamento dei servizi e delle urbanizzazioni, recepite dagli elaborati di PUC qui in adozione (Zonizzazione di PUC, Norme Tecniche di Attuazione del PUC, schemi planivolumetrici con verifica degli standard urbanistici e dei collegamenti ciclo-pedonali);

VISTE le condizioni di convenzionamento poste dal Comune, quale contenuti obbligatori della convenzione urbanistica propedeutica al titolo edilizio, riportati nella norma di PUC in adozione, relativamente al Distretto Waterfront WFT:

1. le aree verdi a standard cd "parco lineare", devono riportare il vincolo di uso pubblico perpetuo nei Registri Immobiliari. La manutenzione ordinaria e straordinaria sia strutturale che del verde pubblico è a carico della proprietà condominiale e/o alberghiera del distretto. Deve essere consentito in tali aree il libero accesso al pubblico e la posa di arredo ed attrezzature per il gioco e lo sport da parte del Comune;
2. il parcheggio a standard P1 è ceduto in proprietà al Comune. La manutenzione strutturale resta in carico alla proprietà condominiale e/o alberghiera del distretto;
3. le strutture ricettive devono essere vincolate alla destinazione d'uso ricettiva alberghiera per 20 anni. Non è comunque ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza lett. a) art.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

13 LR 16/08;

4. tutte le opere manutentive e di pronto intervento relative alla risalita meccanizzata sono a carico della proprietà condominiale e/o alberghiera del distretto. Eventuali inadempienze sono soggette a penali coperte da idonee garanzie;
5. l'intervento è soggetto a contributo straordinario stabilito dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi della LR 16/08 e del DLgs 380/01, in quanto scaturito da proposta privata di variante accolta dal Comune. In tale sede sarà valutato il maggior valore immobiliare indotto dalla potenzialità edificatoria concessa senza necessità di reperimento di indice perequato;
6. l'onere manutentivo del verde privato di mitigazione paesaggistica sarà in convenzione attribuito alla proprietà condominiale e/o alberghiera. Eventuali inadempienze sono soggette a penali coperte da idonee garanzie;
7. deve essere garantita una fascia di rispetto accessibile in fregio a Via Verdi, lato sud, per consentire interventi manutentivi delle strutture di sostegno della sede stradale;
8. il soggetto attuatore deve realizzare a proprie spese opere pubbliche "aggiuntive" e cessione di beni per un valore economico:
    - pari a 3 milioni di Euro, qualora il contributo straordinario calcolato dal Comune sia inferiore o uguale a €. 500.000;
    - pari alla differenza tra il contributo straordinario e la cifra di 3 milioni di Euro, qualora il contributo straordinario versato sia compreso tra €.500.000 ed €. 3 milioni
    - pari a zero qualora il contributo straordinario versato sia superiore ai 3 milioni di Euro (ovvero non verranno eseguite opere pubbliche aggiuntive o cessioni di immobili a carico del proponente);

    Tra tali opere rientra l'ex Conceria Lorenzi, che il proponente si impegna a cedere in proprietà al Comune prima del rilascio del permesso di costruire, quale anticipo di opere da scomputare dal contributo per le suddette opere pubbliche "aggiuntive" oppure dal contributo straordinario;
9. restano in carico al soggetto attuatore tutte le condizioni e le obbligazioni scaturite dalla Convenzione Attuativa del SUA del porto stipulata in data 02.12.2016 a rogito Notaio Donetti Repertorio n. 50.388 Raccolta n. 28.551, registrata a Sanremo al n. 5474 del 14/12/2016, che sarà recepita per quanto di spettanza della parte residenziale nella nuova convenzione urbanistica;

VISTE le condizioni di convenzionamento poste dal Comune, quale contenuti obbligatori del convenzionamento dei servizi sportivi e culturali, riportati nella norma di PUC in adozione, relativamente al Polo Servizi BDF Campus:

1. il soggetto attuatore e/o gli aventi causa garantiscono il finanziamento di borse di studio per gli studenti meritevoli per l'importo di €. 100.000 annui nei primi 20 anni di attività della scuola, assicurati da idonea garanzia a favore del Comune, secondo un regolamento per le assegnazioni approvato dal Comune;
2. l'accesso pubblico ai servizi sportivi è garantito per 30 ore settimanali, da stabilire in sede di convenzionamento con il soggetto attuatore e/o con il gestore delle strutture. Nei periodi di

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

chiusura dell'attività scolastica (8-10 settimane/anno) l'accesso è garantito senza limitazioni orarie. L'apertura a la gestione delle strutture, la sorveglianza e i relativi costi, anche durante l'utilizzazione pubblica, sono a carico della proprietà e/o del conduttore delle strutture. Le tariffe devono essere concordate con il Comune, secondo i prezzi praticati da servizi analoghi. La convenzione stabilirà penali e garanzie per il mancato rispetto dell'accordo;

3. l'accesso ai servizi del "centro polifunzionale" sarà oggetto di accordo con la proprietà e/o il conduttore della struttura, per ospitare gratuitamente eventi pubblici culturali e sportivi (con accesso anche alle strutture sportive) che il Comune potrà programmare direttamente o tramite associazioni del territorio, secondo un calendario condiviso con il Gestore. Sarà comunque garantita la disponibilità ad ospitare gratuitamente almeno 10 eventi/anno;
4. il soggetto attuatore si impegna ad avviare e supportare, in collaborazione con le associazioni ambientaliste cittadine, iniziative divulgative del birdwatching per cittadini e turisti, promuovendo in Italia ed all'estero l'oasi naturalistica della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) del Nervia;

VISTE le ulteriori obbligazioni poste dal comune a carico del soggetto attuatore ed aventi causa:

1. il parcheggio pubblico e sedime della ciclabile esistente, segnalato sul PUC S.25.f, Fg. 69 M.715, limitrofo al Polo Servizi S.27, costituisce aree a standard di compensazione per l'attuazione dell'Accordo del Parco Roja, concesso in uso al Comune da Ferrovie dello Stato, quale anticipo di standard. L'area è stata frattanto ceduta al soggetto proponente Namira SgrpA. Il Soggetto attuatore si deve impegnare, nell'ambito dell'attuazione del Polo S.27, a cedere al Comune le aree S.25.f a valore di esproprio;
2. il raccordo est-ovest con Via Nervia, ciclabile e pedonale, di proprietà pubblica, deve garantire una sezione minima di 4,50 metri; è consentita al soggetto attuatore la realizzazione di sovrappasso o sottopasso per il collegamento tra l'area scolastica privata e l'edificio polisportivo;

DATO ATTO CHE le Norme Tecniche di Attuazione proposte sia per il Distretto WTF che per il Polo Servizi 27 non prevedono la funzione commerciale in sede fissa all'ingrosso e al dettaglio, fatto salvo il solo fabbricato nell'area Campasso al Fg. 69 Mapp. 162 che può ospitare attività di somministrazione oppure connesse ai servizi culturali e sportivi del Polo (noleggio e vendita attrezzature sportive, edicole e librerie) da sottoporre ad autorizzazione ai sensi art. 1 c.4 DLgs 222/2016;

FERMO RESTANDO CHE l'intervento è soggetto a contributo straordinario stabilito dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi della LR 16/08 e del DLgs 380/01, in quanto scaturito da proposta privata di variante accolta dal Comune. In tale sede sarà valutato anche il maggior valore immobiliare indotto dalla potenzialità edificatoria senza necessità di reperimento di indice perequato;

RITENUTO CHE

- la sussistenza dell'interesse pubblico è presupposto indefettibile della funzione pianificatoria, che tuttavia non può fondarsi esclusivamente su motivazioni contabili (in

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

termini di contributo di costruzione e di opere pubbliche a scomputo) che, seppure vantaggiose per le casse comunali, non possono rappresentare il beneficio pubblico scaturito in tutti i suoi riflessi, diretti ed indiretti, quantitativi e qualitativi;

- nemmeno l'interesse pubblico sotteso alla pianificazione urbanistica può confinarsi alla mera disciplina della edificazione dei suoli, concretandosi anche nel perseguire obiettivi economico-sociali e culturali della comunità locale;
- le opere di interesse pubblico-ambientale proposte e propedeutiche all'attuazione, ovvero la sistemazione idrogeologica dell'intero versante soprastante il Porto, compresi i cd "calanchi", raccomandata dalla VIA regionale in sede di approvazione del progetto portuale (la sistemazione geologica in allora fu limitata alla porzione ovest del versante, corrispondente al DT1a), e la bonifica ambientale dell'ex scalo ferroviario del Campasso (già in corso a carico della proprietà) funzionale alla creazione di un parco urbano, impongono ingenti investimenti economici stimati rispettivamente in € 6,2 milioni e 1,5 milioni di Euro (P.E.F. cfr Tav. V-RBP-BDF-001) che, se demandati al finanziamento privato, devono inserirsi in un Piano Economico Finanziario sostenibile che preveda l'equo contemperamento tra investimenti e valori immobiliari generati, proprio a garanzia della effettiva e realistica esecuzione delle opere di interesse generale;

VALUTATO CHE:

- per quanto sopra ritenuto e considerato, nel caso di specie l'interesse pubblico all'adozione della variante si sostanzia:
    a. nell'opportunità di sviluppo e di progresso socio-economico per il territorio nelle ricadute sulla comunità ventimigliese derivanti dall'intervento connesso alla proposta di variante, con impatto socio-economico stimabile di circa 560 milioni di euro, con un moltiplicatore pari a 2,8 l'investimento complessivo realizzato e la creazione di 500-600 posti di lavoro nel periodo di sviluppo e 122-140 a regime*;*
    b. nell'insediamento di funzioni turistico-ricettive di pregio nell'area waterfront, a completamento della nuova infrastrutturazione portuale, colmando la scarsità attuale di dotazioni turistico-ricettive indispensabili per l'obiettivo programmatico di rilanciare turisticamente la città;
    c. nella realizzazione, in un'area dismessa e di proprietà privata, di un nuovo polo di servizi convenzionati, culturali e sportivi, scolastici, oggettivo stimolo alla crescita culturale della città, e preziosa opportunità formativa per gli studenti del comprensorio, oltre alla possibilità di usufruire di un auditorium per eventi organizzati dal Comune. I riflessi socio-economici del convenzionamento sono valutabili sulla base dell'impegno del proponente, riportato nelle NTA, a garantire:
        - borse di studio scolastiche per un importo annuo pari a 100.000 Euro nei primi venti anni di attività della scuola;
        - utilizzo gratuito dell'intero complesso sportivo e dell'auditorium per almeno 10 eventi comunali all'anno;
        - accesso a tariffe concordate alle strutture sportive, per almeno 30 ore settimanali nei periodi di apertura della scuola, e senza limiti orari nei periodi di chiusura della scuola;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

- iniziative divulgative del birdwatching per cittadini e turisti, promuovendo in Italia ed all'estero l'oasi naturalistica della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) del Nervia;

d. nel surplus di spazi pubblici ceduti al Comune per circa 10.000mq, oltre a quelli dovuti per legge, nell'area a servizi di Nervia Campasso, dotando così la città di un grande parco urbano pubblico alberato di oltre 15.000mq, proporzionato alle esigenze della città e dell'intero comprensorio intemelio, collegato per la mobilità ciclabile e pedonale in direzione nord (verso il nuovo parcheggio hub di Corso Genova), sud (verso il lungomare), est (verso Camporosso) ed ovest (verso Via Nervia e la sua scuola pubblica primaria, in fregio alla quale verrà sviluppato dalla SABAP il Parco Archeologico);

e. nella messa in sicurezza dell'intero versante a monte del Porto Turistico a totale carico economico privato, oggi caratterizzato da importanti criticità idrogeologiche, mediante la realizzazione di rilevanti opere di regimazione delle acque come peraltro raccomandato dalla VIA regionale, dato atto dell'ammontare dell'investimento necessario (quotato nel PEF - su specifica richiesta regionale - per oltre 6 milioni di Euro) e della difficoltà congiunturale nell'intervenire con risorse pubbliche. Le aree pubbliche sia a monte (Via Verdi-Città Alta) che a valle (Porto Turistico - Marina San Giuseppe) potranno beneficiare della sistemazione idrogeologica risolutiva del versante, attesa da lungo tempo;

f. nella bonifica ambientale dell'ex parco ferroviario del Campasso, già in corso di esecuzione, laddove sorgerà il Parco Pubblico di oltre 15.000 mq, per un investimento totalmente privato stimato in Euro 1,5 milioni di euro;

g. nel collegamento meccanicizzato ed accessibile ai soggetti con disabilità, con manutenzione a carico della proprietà condominiale, tra il Porto e Via Verdi, oltre che nel collegamento pedonale tra città alta e il Porto attraverso un parco pubblico lineare con belvedere panoramici, al fine di rafforzare la sinergia turistica e funzionale tra la città alta e la Marina San Giuseppe;

h. nel contributo straordinario dovuto per l'attuazione degli interventi, rapportato al maggior valore immobiliare generato dalla variante urbanistica ai sensi dell'art 16 DLgs 380/01 (*"che attesta l'interesse pubblico"* della variante), e dell'art. 38 LR 16/08, calcolato dall'Amministrazione al tempo del rilascio del permesso di costruire, e vincolato "*a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica od idrogeologica del territorio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica*";

i. nell'obbligazione assunta dal soggetto attuatore di realizzare in ogni caso a proprie spese opere pubbliche aggiuntive e cessione di beni per un valore economico fino a 3 milioni di euro, qualora il contributo straordinario calcolato dal Comune al tempo del rilascio del permesso di costruire sia inferiore a tale cifra;

j. nella valorizzazione immobiliare dell'intera area di Marina San Giuseppe, della città alta e del quartiere di Nervia, indotta dai nuovi servizi offerti e dalla più spiccata attrattività turistica e culturale della città;

- gli insediamenti previsti dalla variante non pregiudicano l'interesse al corretto equilibrato

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

assetto del territorio (art. 117 Cost.), avendo provveduto a verificare il corretto bilanciamento degli standard urbanistici essenziali, anche in considerazione che l'aumento del carico urbanistico in area Waterfront è contemperato dal declassamento da distretto DT6 nell'area Campasso (oggi edificabile per oltre 13.000 mq con destinazione residenziale e commerciale) ad area invece destinata a Servizi scolastici, culturali e sportivi convenzionati, laddove troverà spazio un parco pubblico di oltre 15.000mq;

- tanto meno è pregiudicato il diritto alla salute dei residenti (art. 32 Cost.), potendo al contrario riconoscere una ricaduta positiva e di miglioramento della qualità della vita dei residenti indotto dall'aumento dei servizi culturali e sportivi convenzionati, dei collegamenti ciclabili e pedonali e degli spazi pubblici disponibili;
- la variante e i suoi potenziali effetti in termini di impatto economico ed occupazionale sono orientati, su scala comunale, a promuovere le condizioni che rendano effettivo il diritto al lavoro garantito dalla Costituzione (art.4);

DATO ATTO CHE la documentazione presentata dal soggetto attuatore a titolo di "schema atto di impegno" (V-SAI-BDF-000) e "schema di convenzione" (V-SC-BDF-000) non vincola il Comune nel futuro convenzionamento urbanistico e di gestione dei servizi culturali e sportivi, da determinare in fase attuativa, fermi restando i contenuti già prefigurati nelle NTA in variante;

DATO ATTO CHE le condizioni e le obbligazioni poste a carico del soggetto attuatore ai fini del riconoscimento dell'interesse pubblico alla variante, sia dal punto di vista urbanistico che gestionale dei servizi convenzionati, sono espressamente riportate nella proposta di NTA in variante;

DATO ANCORA ATTO CHE ai sensi dell'art. 5, comma 1 della L.R. n. 32/2012 per la variante al PUC in esame, riconducibile all'art. 44 della L.R. n. 36/1997, la Regione è autorità competente per la valutazione ambientale strategica;

FATTE SALVE le valutazioni da parte degli Enti interessati, e in particolare della Regione Liguria, in sede di VAS anche sugli aspetti urbanistici di competenza;

VISTO il Decreto Legislativo – 18/08/2000, n. 267 – Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

VISTO il vigente Statuto dell'Ente;

VISTO il Documento Unico di Programmazione – DUP 2025/2027, approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 88 del 27/12/2024, dichiarata immediatamente esecutiva;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n° 89 del 27/12/2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027, dichiarata immediatamente esecutiva;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n° 3 del 13/01/2025, esecutiva, di approvazione e di assegnazione del P.E.G. 2025/2027, dichiarata immediatamente esecutiva;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui agli artt. 49 e 147 bis del D.lgs. 267/2000 alla presente allegati, espressi per la regolarità tecnica dal Dirigente dell'Area Tecnica Ing. Stefano Sciandra e per la regolarità contabile dal Dirigente dell'Area Finanziaria Segretario Generale Dott.ssa Monica Veziano;

RICHIAMATO il verbale della 1^ Commissione Consiliare Permanente - *"lavori pubblici, urbanistica, edilizia privata e pubblica, frazioni, infrastrutture, demanio e patrimonio, ambiente, igiene e nettezza urbana, verde pubblico, difesa del suolo, ciclo delle acque, protezione civile, centro storico"*, riunitasi il giorno 23/05/2025 e conservato agli atti del presente procedimento;

UDITI gli interventi dei presenti che hanno partecipato alla discussione generale, parte integrante del presente atto e che è conservata agli atti in formato digitale e consultabile sul sito istituzionale dell'Ente;

CON VOTI favorevoli n° 13, contrari n° 0, astenuti n° 2 (Leuzzi, Nesci) resi ed espressi per alzata di mano dai componenti presenti – Presenti n. 15;

DELIBERA

1) DI PRENDERE ATTO del parere positivo di Regione Liguria ex art. 89 DLgs 380/01 sulla verifica della compatibilità delle previsioni della variante proposta da Namira SgrpA con le condizioni geomorfologiche del territorio, e della relativa documentazione propedeutica elaborata dal soggetto proponente;

2) DI RICONOSCERE nella proposta di variante di Namira SgrpA in esame, così come rettificata a seguito dei contributi e dai pareri resi dalla Regione e dalle Amministrazioni interpellate, nonché delle prescrizioni impartite dagli uffici comunali, un rilevante e prevalente interesse pubblico, che si sostanzia negli aspetti evidenziati e nelle motivazioni espresse nel corpo della delibera, tali da contemperare, e superare, l'interesse privato alla variazione della strumentazione urbanistica;

3) DI ADOTTARE, per i motivi espressi nel corpo della delibera, la variante al vigente PUC ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e 38, comma 2, della L.R. 4 settembre 1997, n. 36, finalizzata alla soppressione dei Distretti DT1a – parte residenziale - e DT1b, con creazione di un unico distretto di Trasformazione WTF, ed alla creazione del nuovo Ambito S27 in sostituzione del distretto DT6 e di porzioni dell'adiacente polo servizi S10, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 27, comma 1, lett. c), della ridetta l.r. n. 36/1997 per cui l'attuazione delle previsioni dei suddetti Distretti può avvenire sulla base di schemi di

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

organizzazione planivolumetrica (aventi carattere vincolante e da allegare alle norme del Distretto), concretandosi nei seguenti elaborati parte sostanziale della zonizzazione e delle NTA di PUC, allegati alla presente:

a. proposta di variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC;
b. proposta di variane alla zonizzazione del PUC, V-U-BDF-010;
c. schema planivolumetrico Waterfront, tav. V-A-BDF-101;
d. schema planivolumetrico Campus, tav. V-A-BFC-101;
e. verifiche urbanistiche (quantità e standard), tav. V-U-BDF-009_R02;
f. planimetria dei percorsi pedonali Waterfront, A-BDF-116_R01;
g. planimetria dei percorsi ciclo-pedonali ed accessi pedonali Campus, V-A-BFC-102_R01;

4) DI ADOTTARE, ai fine dell'avvio del procedimento VAS da parte di Regione Liguria in qualità di autorità competente, la documentazione ambientale ai sensi dell'art. 8 LR 32/2012 - Rapporto ambientale, Sintesi Non Tecnica del Rapporto Ambientale, Studio Organico di Insieme (SOI) ai sensi art. 32bis delle NTA del PTCP, Attestazione al superamento criticità scoping ex art. 24 della lr. N. 36/97, Studio di Incidenza Ambientale e Relazione Naturalistica – nonché, ai soli fini degli approfondimenti ambientali e paesaggistici regionali richiesti dall'intervento prefigurato, la documentazione progettuale e di studio specialistico a corredo della proposta di variante, elaborata dal proponente, di cui all'allegato elenco V-BDF-000_R03 sub "Relazioni Specialistiche", "Elaborati architettonici", "Elaborati paesaggistici", "Elaborati schemi preliminari sottoservizi";

   Tale documentazione è disponibile a libera visione all'indirizzo web http://www.comune.ventimiglia.im.it/storage/tmp/one-works_variante-urbanistica-al-puc_2025-05-15_0739.zip;

5) DI DARE MANDATO all'Ufficio Urbanistica a procedere con gli adempimenti di cui all'art. 38 della L.R. Liguria n. 36/1997;

6) DI DARE ATTO CHE dall'attuazione della presente deliberazione non derivano oneri a carico del bilancio dell'Ente;

SUCCESSIVAMENTE, su proposta del Presidente

IL CONSIGLIO COMUNALE

STANTE l'urgenza di provvedere per comprimere i termini procedimentali ed anticipare nell'interesse pubblico l'attuazione del PUC;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

VISTO l'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali., approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

CON VOTI favorevoli n° 15, contrari n° 0, astenuti n° 0 resi ed espressi per alzata di mano dai componenti presenti – Presenti n. 15;

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000.

Il resoconto integrale degli interventi, come da registrazione digitale, è conservato agli atti ed è consultabile sul sito istituzionale del Comune.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE	**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**
Dott.ssa Monica Veziano	*Roberto Nazzari*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa