BOZZA al28.02.14

ACCORDO DI PROGRAMMA

FRA IL COMUNE DI VENTIMIGLIA, LA REGIONE LIGURIA, LA PROVINCIA DI IMPERIA, L'AGENZIA DEL DEMANIO, FS SISTEMI URBANI E RFI PER LA RICONVERSIONE AD USI COMMERCIALI, PRODUTTIVI E URBANI di parte degli impianti ferroviari nel Comune di Ventimiglia – aree del Parco Roia, delle Stazioni ferroviarie di Ventimiglia e Bevera e del Campasso di Nervia - ai sensi dell'art. 58 della Legge Regione Liguria 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.

In data …… presso ……. sono presenti:

- per il Comune di Ventimiglia
- per la Regione Liguria,
- per Provincia di Imperia,
- per l'Agenzia del Demanio,
- per FS Sistemi Urbani,
- per RFI,

Premesso:

-che nel territorio del Comune di Ventimiglia, in sponda destra del fiume Roia, è presente un grande parco ferroviario sottoutilizzato, realizzato quale area di frontiera antecedentemente all'approvazione del trattato di Maastricht e di conseguenza risultante non più utile allo scopo, e sono altresì presenti impianti ferroviari che possono essere oggetto di riconversione ad usi urbani e di ottimizzazione del servizio ferroviario in ragione della loro collocazione nel tessuto urbano di Ventimiglia;

-che RFI, intende razionalizzare gli impianti ferroviari esistenti, con ottimizzazione di quelli destinati al traffico merci e riorganizzazione complessivamente il sistema ferroviario di Ventimiglia e che tale programma è coerente con il Piano d'Impresa di RFI;

-che la previsione di razionalizzare gli impianti ferroviari determina la possibilità di restituire alla Città le aree non più strettamente necessarie all'esercizio ferroviario;

-che gli interventi di riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse assumono il compito di restituire al sistema delle relazioni fisiche e funzionali della città aree estese che, nell'ambito di Parco Roja, Parco Nervia (aree denominate "Lavaggio" e "Campasso"), e della Stazione, costituiscono discontinuità del tessuto urbano e fonte di degrado;

-che la trasformazione urbanistica di tali aree deve misurarsi con la loro connotazione strategica, determinata dall'elevato grado di accessibilità e dal fatto di costituire importanti aree libere di dimensioni rilevanti all'interno del tessuto edificato;

-che il Comune di Ventimiglia, rispetto alle vigenti previsioni del Piano urbanistico comunale, deve quindi provvedere a definire conseguentemente l'assetto urbanistico che, da un lato valorizzi le aree interessate con destinazioni d'uso confacenti anche per lo sviluppo economico della Città e la sua migliore organizzazione funzionale e, dall'altro, proporre alle Amministrazioni coinvolte le condizioni, le modalità ed i tempi per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche;

Considerato:

-che, in particolare, la superficie del parco ferroviario del Roia ha una dimensione estremamente considerevole – circa 285.000 mq. – ed assume una valenza eccezionale in ragione della morfologia completamente pianeggiante, soprattutto se rapportato agli spazi estremamente esigui tipici della Liguria;

-che l'area risulta ottimamente infrastrutturata sotto il profilo dell'accessibilità viaria, considerata la contiguità con la barriera autostradale e con lo svincolo di Ventimiglia – il cui progetto è in fase di potenziamento– e tenuto conto della moderna rete viaria urbana ed extraurbana notevolmente sviluppata che serve direttamente l'area e che la contorna;

-che l'area risulta in parte di proprietà del Gruppo FS, attraverso FS Sistemi Urbani, per 64.055,87 mq che si sommano a 109.199,00 mq oggetto di sentenza corte di Appello di Genova ed in parte del Demanio idrico per 93.564,41 mq. e del Patrimonio dello Stato per 20.418,44mq come è illustrato nella cartografia allegata alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale - Allegato 1-;

-che l'intera area risulta essere esterna all'alveo attivo del fiume Roia, in quanto completamente e compiutamente arginata e pertanto esente da rischi di allagabilità provenienti da detto fiume; che immediatamente a monte di detta area è presente un corso d'acqua che corre longitudinalmente ad essa proteggendola dall'acqua di versante e che nel tratto terminale l'attraversa in tombinatura confluendo nel fiume Roja;

-che l'area risulta estremamente adatta per l'insediamento di attività di carattere commerciale e produttivo, in ragione delle predette caratteristiche dimensionali, morfologiche ed infrastrutturali;

-che una conferma in tal senso deriva dall'interessamento formalmente manifestato sia da grandi catene di distribuzione commerciale, sia da diversi soggetti interessati ad insediare nuove attività produttive, fra cui le organizzazioni ufficiali del vicino Principato di Monaco e del Département des Alpes-Maritimes ;

-che in particolare la vicinanza alla Costa Azzurra e alla Riviera offre potenzialità estremamente interessanti per la grande distribuzione, in

ragione della notevole domanda di prodotti di qualità espressa dai frequentatori della costa italiana e francese e dell'ottimale accessibilità garantita dalla contiguità con la rete autostradale;

-che l'insediamento di nuove attività produttive e commerciali può portare un notevole beneficio in termini occupazionali, specie in un territorio in cui la crisi è particolarmente sentita;

-che per contro è però opportuno prevedere che i nuovi insediamenti non determinino ripercussioni negative sul tessuto commerciale e produttivo tradizionale di Ventimiglia e della zona circostante, per cui è necessario escludere a priori la possibilità di insediare nell'area centri commerciali di generi alimentari e strutture di vendita tipo outlet;

-che l'insediamento di nuove attività commerciali di rilevanti dimensioni e dotate di un forte potere di attrazione può contribuire ad invertire la tendenza dei flussi turistici a dirigersi verso la vicina Costa Azzurra e può quindi contribuire a riequilibrare il peso specifico dell'offerta verso la Riviera italiana;

Considerato:

-che affinché l'operazione di riconversione dell'area possa effettivamente concretizzarsi è necessario procedere da un lato alla variazione della destinazione d'uso consentendo tra l'altro anche la possibilità di insediamento di attività commerciali di rilevanti dimensioni e dall'altro alla gestione delle intese patrimoniali volte alla aggregazione delle diverse proprietà;

-che in entrambi i casi, trattandosi di operare in ambiti di competenza di Enti e soggetti pubblici e di proprietà di Enti o soggetti pubblici o società di emanazione pubblica, lo strumento più idoneo è l'accordo di programma, in quanto attraverso tale strumento è possibile fissare in maniera coordinata i presupposti necessari, definire le pattuizioni nelle linee generali e stabilire l'intero percorso nel suo complesso;

-che Il presente Accordo di Programma è uno sviluppo di quanto previsto nell'Accordo Quadro siglato nel 2008 tra Regione Liguria, Ferrovie dello Stato, Provincia di Imperia e Comune di Ventimiglia concernente la "Riqualificazione urbanistica delle aree ferroviarie ed il riassetto degli impianti ferroviari di Ventimiglia" ed avente ad oggetto la riorganizzazione urbanistica delle aree ferroviarie non strumentali e in specifico anche la riconversione del parco Roja," con forti potenzialità occupazionali e di sviluppo socio-economico per la Città di Ventimiglia", da definirsi in dettaglio con successivo strumento.

Rilevato:

-che il Piano Urbanistico Comunale (PUC) è entrato in vigore in data 21/01/2009 con pubblicazione sul BURL n° 3 del 21/01/09 parte IV;

-che detto Piano Urbanistico destina tutte le aree oggetto del presente Accordo di Programma a funzioni ferroviarie, nell'ambito delle quali non sono pertanto ammesse attività diverse da quelle strettamente necessarie all'esercizio ferroviario ed ai servivi funzionalmente connessi;

-che la riconversione ad usi produttivi, commerciali ed urbani delle aree sopra richiamate non più necessarie all'esercizio del trasporto ferroviario al fine della loro riqualificazione, integrazione nel tessuto urbano e produttivo della Città di Ventimiglia e, conseguentemente, valorizzazione comporta l'introduzione di varianti a carattere sostanziale del vigente P.U.C., riconducibili al disposto di cui all'art. 44, comma 7, della L.R. 36/1997 e s.m., e come tali da sottoporre alla valutazione sia della Regione Liguria che della Provincia di Imperia per quanto di rispettiva competenza ai sensi dell'art. 39 della stessa L.R. 36/1997 e s.m.;

-che trattandosi di Variante al P.U.C. riconducibile al combinato disposto dell'art. 13, comma 1, e dell'art. 3, comma 2, L.R. 32/2012, tenuto conto delle relative indicazioni applicative di cui alla D.G.R. n. 331 del 28 marzo 2013, la Regione Liguria è l'autorità competente a procedere contestualmente alla verifica di assoggettabilità alla VAS al fine di accertare se la ridetta Variante al P.U.C., sottesa all'Accordo di Programma, possa avere impatti significativi sull'ambiente;

-che ai fini dianzi indicati il Comune di Ventimiglia, d'Intesa con FS Sistemi Urbani e RFI, ha provveduto alla redazione di un Rapporto ambientale preliminare, comprendente la descrizione della variante nonché dei dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente Accordo;

Rilevato:

-che l'Accordo di Programma proposto stabilisce le condizioni, le modalità ed i termini affinché le aree oggi facenti parte del sistema ferroviario locale siano rese disponibili ad altri usi è necessario procedere:

Sotto il **profilo Pianificatorio** all'approvazione delle seguenti varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

- la riclassificazione dell'area del Parco ferroviario Roja da zona classificata ANI TR AI (Aree non insediate in regime normativo di trasformabilità per attrezzature e impianti), disciplinata dall'art. 54bis delle relative norme di attuazione, a zona ANI TR TU (Aree non insediate in regime normativo di trasformabilità verso il tipo insediativo Tessuti Urbani), disciplinata dall'art. 54 e 38 delle già citate norme di attuazione;

- la riclassificazione dell'area a monte della stazione ferroviaria di Ventimiglia da zona classificata AI MA (Aree adibite ad attrezzature e impianti in regime normativo di mantenimento) disciplinata dall'art. 55 delle relative norme di attuazione, a zona ID MA (Insediamenti Diffusi in regime normativo di mantenimento) disciplinata dall'art. 44 delle già citate norme di attuazione;

- la riclassificazione delle aree limitrofe a ponente e levante della stazione ferroviaria di Ventimiglia e dell'area "ex Lavaggio" da zone classificate AI MA (Aree adibite ad attrezzature e impianti in regime normativo di mantenimento) disciplinata dall'art. 55 delle relative norme di attuazione, a zone TU (Aree urbane : Tessuti Urbani) disciplinata dall'art. 38 delle già citate norme di attuazione;

Sotto il **profilo Urbanistico** all'approvazione di una variante al vigente Piano Urbanistico Comunale di Ventimiglia al fine di mutare la destinazione d'uso e il regime normativo delle aree ferroviarie. La variante riguarda le aree del Parco Roja e le altre aree ferroviarie oggetto di pattuizione tra Fs Sistemi Urbani e il Comune di Ventimiglia;

- Atteso che dette varianti al P.U.C. sono dettagliatamente descritte nelle Relazioni e negli elaborati grafici e normativi allegati al presente Accordo di Programma e costituenti parte integrante e sostanziale se ne riporta qui una sintetica indicazione:

- in particolare, per le aree del parco Roia è prevista l'individuazione di un Distretto di Trasformazione articolato in 2 settori principali, dei quali quello più a nord -denominato 7B- destinato alle funzioni produttive industriali ed artigianali, quello più a sud destinato alla localizzazione di un insediamento per strutture di vendita di rilevanti dimensioni non alimentari – denominato 7A- e un polo a servizi centrale – S 25- destinato ai servizi di urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori dei settori produttivo e commerciale con una sua appendice a nord del Distretto 7B e in ulteriori aree nella zona centrale della città ;

Il Distretto di Trasformazione **7A** ha una superficie territoriale pari a 145.000 mq circa e presenta una densità territoriale massima di progetto pari a circa 1 mq/ mq e un numero massimo di piani fuori terra pari a due. La superficie agibile (SA) risulterà pari a massimo 147.000 mq (con una superficie netta di vendita complessiva max di 75.000 mq). La destinazione prevalente è quella commerciale per grandi superfici di vendita non alimentare da insediare su lotti minimi di 12.000 mq. E' possibile tuttavia procedere a interventi unitari che ricomprendano più lotti.
Il Distretto di Trasformazione **7B** ha una superficie territoriale pari a 108.000 mq circa e presenta una densità territoriale massima di progetto pari a 0,75 mq/ mq e un numero massimo di piani fuori terra pari a tre; ne consegue che la superficie agibile (SA) risulterà pari a 81.000 mq circa.
Il Settore **S25** è dedicato alle aree a servizi pubblici:

-nella zona del Parco Roja ha una superficie territoriale pari a mq.55.420 circa
- a nord del Parco Roja, in prossimità della Stazione di **Bevera**, ha una superficie territoriale pari a 1.300mq destinati a posteggio pubblico;

- a nord della Stazione di **Ventimiglia**, ha una superficie territoriale pari a circa 15.000mq destinati a posteggio pubblico;

-nell'area del **Nervia,** già in comodato d'uso al Comune, ha una superficie territoriale di circa mq.1.488 destinati a posteggio pubblico,

- ad ovest dell'area della Stazione il Settore **S25**, nell'area ex lavaggio dei treni ha una superficie territoriale pari a 33.964mq circa, la cui funzione caratterizzante è quella relativa ai servizi pubblici, dedicati all'area mercatale, esercizi pubblici, parcheggio e parco archeologico; destinata potenzialmente a realizzare aree a servizi per circa 101.000mq. su tre livelli, ad attuazione completa della previsione urbanistica in adozione;

Il Settore **S26**, nella zona Stazione di Ventimiglia, la cui funzione caratterizzante è quella relativa ai servizi pubblici, ha una superficie territoriale pari a 15.122mq e ricomprende 2 aree tra loro non contermini destinate a parcheggio pubblico, verde pubblico, ricettività, palazzo della salute, musei, residenze con 50% di ERS ecc.

Vi sono inoltre di seguito elencate, ulteriori varianti di tipo normativo per altre aree ferroviarie coinvolte nella riconversione del Parco Roja o della sua sostenibilità urbanistica ai fini del soddisfacimento degli standard o interessate dall'Accordo Quadro del 2008:

- la rimozione del vincolo di assoggettamento ad Accordo di Programma per l'area del Parco Nervia .

- l'eliminazione del tracciato indicativo dell'aurelia bis che interferisce con le aree S25 e non ha più ragione di essere visto che gli studi più recenti ne prevedono altro sedime.

– l'eliminazione del vincolo di fascia di rispetto per pozzi idro potabili, erroneamente attribuito dal PUC vigente al pozzo per usi irrigui non alimentari posto a sud ovest dell'area del parco Roja

- l'introduzione della possibilità di realizzare un'area commerciale all'interno del volume della Stazione Ferroviaria di Ventimiglia a servizio dei viaggiatori.

- nel DT6 del PUC la previsione di un allargamento della viabilità esistente e l' apposizione di un vincolo per il distretto di trasformazione del Campasso finalizzato alla realizzazione di una pista ciclabile.

Le varianti sopra descritte sono illustrate nell'Allegato 4, annesso alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale che si compone delle seguenti tavole:

- Relazione circa le varianti connesse all'Accordo di Programma;
  - Varianti connesse all'Accordo di Programma;
  - Estratto cartografico del PUC vigente riportante le varianti adottate;
  - Estratto cartografico del PTCP riportante le varianti;
  - Relazione Geologica ed allegati cartografici;

- Relazione di incidenza;
- Stima del traffico indotto;
- Studio Idraulico ai sensi dell'art. 8 delle Norme di attuazione del Piano di Bacino del F. Roja;
- Aree interessate dall'Accordo di Programma

Il comune di Ventimiglia, definito ed approvato il SAU, si impegna a rilasciare per quanto di competenza i singoli titoli edilizi con carattere di priorità rispetto alle pratiche edilizie ordinarie, trattandosi di interventi assimilabili ad opera di interesse pubblico, entro 4 mesi dalla presentazione della pratica completa e in possesso delle autorizzazioni sovraordinate necessarie.

Sotto il **profilo ambientale,** alla verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'articolo 3, L.R. 10 agosto 2012, n. 32- Allegato 5 – delle varianti di cui ai punti precedenti(e comprendente i seguenti documenti: rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della LR n. 32/2012;Carta dei Vincoli,Carta delle opportunità)

Sotto il **profilo** relativo alla **programmazione commerciale** all'approvazione di una disciplina specifica per l'attività commerciale del Distretto di Trasformazione n. 7A e dell'area della stazione ferroviaria di Ventimiglia nonché dell'area del Polo servizi s 25 relativamente alla zona denominata ex lavaggi– che trova applicazione nella disposizione contenuta nella Deliberazione del Consiglio Regionale 17 dicembre 2012, n. 31 recante: "Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni- Legge regionale 2 gennaio 2007, n.1 (Testo unico in materia di commercio)" pubblicata sul B.U.R.L. del 27 dicembre 2012, n. 52, Parte II. e specificatamente quella di cui al paragrafo 11, recante "disposizioni in applicazione della legge regionale 1/2007 e successive modificazioni" lettera D, "disposizioni per insediamenti di strutture di vendita di rilevanti dimensioni".
Per tali insediamenti commerciali (Distretto di Trasformazione n. 7A) relativamente a quanto disposto dal paragrafo 5 della medesima D.G.R. si specifica:
- che il Comune di Ventimiglia si impegna a dotare i futuri insediamenti commerciali di un servizio di trasporto pubblico come prescritto, essendo l'area già dotata di agevole accessibilità e che alla conclusione

della procedura di Accordo di Programma si otterrà contemporaneamente la compatibilità urbanistica della funzione nell'area di intervento, tramite l'approvazione della variante connessa all'accordo presente, e la possibilità di insediarvi le attività commerciali;
-inoltre per quanto attiene la presenza dei pozzi e dell'elettrodotto, l'insediamento dovrà rispettare le distanze prescritte a norma di legge e l'obbligo di realizzazione di aree verdi e pedonali nell'area sarà assolto nei termini di Legge e anche con la realizzazione di una fascia fluviale e con la pista ciclabile.
I "Requisiti qualitativi e di prestazione specifici obbligatori" di cui al Paragrafo 5, lettera B, punto 2. e i "Criteri urbanistici" di cui al Paragrafo 15 della medesima D.C.R. trovano completa applicazione nel testo delle norme urbanistiche del Distretto di Trasformazione 7A allegato a questa deliberazione.

Resta ferma l'applicazione della procedura amministrativa prevista per il rilascio della/e "Autorizzazioni Commerciali" di cui agli articoli 20, 21, 22 della L.R.1/2007 recante "Testo unico in materia di commercio" e s.m. e/o i. a seconda della tipologia di struttura commerciale (Grandi Strutture di vendita/Centri Commerciali).

Il presente Accordo di Programma costituisce variante integrativa al Piano Commerciale Comunale fermo restando la facoltà del Comune di Ventimiglia di integrare il Piano Commerciale in qualunque momento al fine di adeguarlo alle prescrizioni contenute nella nuova Programmazione Commerciale Regionale di cui alla D.C.R. 31/2012.

Sotto il **profilo patrimoniale** ai fini della messa in vendita degli immobili nella loro totalità, si procede ai sensi del comma 433 art. 1 della legge 311/04, alla sdemanializzazione della parte del Parco ferroviario insistente su aree di proprietà del Demanio Idrico, previa regolarizzazione catastale dei relativi immobili.

Sotto il **profilo gestionale**, gli Enti proprietari intendono procedere congiuntamente alla compravendita degli immobili oggetto del suddetto Accordo mediante procedure ad evidenza pubblica.

Sotto il **profilo economico-patrimoniale** alla *presa d'atto delle pattuizioni patrimoniali che il Comune di Ventimiglia ha concordato con FS Sistemi urbani e che comportano gli obblighi di seguito riportati:*

- *A favore del Comune di Ventimiglia per la realizzazione di opere finalizzate a migliorare la fruibilità delle aree ferroviarie oggetto del presente Accordo di Programma dovrà essere corrisposta una quota pari al 15 % delle plusvalenze realizzate dalla valorizzazione delle aree ferroviarie nel suo complesso, con la procedura prevista dalla L.R. n. 37/2011 , al netto dei valori a bilancio degli immobili alienati, dei costi per la delocalizzazione delle funzioni ferroviarie e per la messa in sicurezza delle aree da cedere, e al netto di ogni ulteriore costo/onere connesso*

all'operazione di cessione e/o di riconversione delle aree ferroviarie, ivi compresi gli oneri fiscali e resa disponibile all'atto di formalizzazione dell'acquisto –concessione, delle aree da parte del soggetto attuatore, da destinarsi prioritariamente alla realizzazione dei tre sottopassi di seguito indicati, al finanziamento delle opere infrastrutturali di collegamento tra il comune di Camporosso e il comune di Ventimiglia e eventualmente alla realizzazione degli interventi di attuazione degli standard urbanistici nei poli a servizi S 25 e S26;

- *Gli interventi dei tre sottopassi ferroviari pedonali e veicolari previsti sul territorio di Ventimiglia e oggetto di progettazione già approvata per parte comunale dovranno essere finanziati con le modalità di cui al punto precedente e realizzati a cura di RFI comprensivi degli oneri di esproprio e notarile, oneri per occupazioni temporanee, spostamento sottoservizi e quant'altro necessario per dare compiutezza e funzionalità alle opere, fermo restando che in caso di mancata individuazione del soggetto attuatore nel termine di 3 anni dall'approvazione dell'accordo, la realizzazione dei due sottopassi resta a carico di RFI.*
- *Dovranno essere cedute al comune di Ventimiglia le aree di proprietà di RFI o demaniali, meglio descritte nell'allegato 5, con le seguenti modalità:*
- *A titolo gratuito e con separato atto, relativamente alle aree non rientranti nella variante urbanistica poste nella baia del Darsenun detta Baia Beniamin, ad approvazione del presente accordo da stipularsi entro un anno dalla sottoscrizione dell'accorso;*
- *A titolo gratuito, relativamente alle aree rientranti nella variante urbanistica poste nella zona della stazione di Bevera e nella zona a monte del DT 6 già in comodato d'uso al Comune, ad approvazione del presente accordo;*
- *A titolo gratuito, relativamente alle aree iscritte nei perimetri dei poli a servizi S 25 e S26 rientranti nella variante urbanistica, decorsi cinque anni dalla approvazione del presente accordo, ferma restando la facoltà da parte di RFI di attuare le previsioni urbanistiche ad oggi in adozione, autonomamente, concedendo poi al Comune di Ventimiglia l'uso delle aree pubbliche in oggetto le quali, già nel periodo transitorio, dovranno essere rese disponibili al Comune di Ventimiglia in comodato d'uso gratuito ;*

- *Il comune di Ventimiglia si impegna a vendere ai futuri acquirenti delle aree rientranti nell'Accordo presente l'indice perequato di terreni di sua proprietà atto a coprire il fabbisogno di indice necessario alla realizzazione a quanto qui approvato a fronte della corresponsione del prezzo fissato in 1 €\mq per le aree produttive e 3€\mq per le aree commerciali (valori aggiornabili annualmente secondo indice ISTAT)*

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, LE PARTI, COME INDIVIDUATE IN EPIGRAFE AL PRESENTE ATTO, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1

(Premesse)

Le sopraesposte premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo di Programma (in seguito denominato anche, per brevità, "Accordo").

Articolo 2

(Finalità dell'Accordo)

Il presente Accordo ha per scopo la definizione e l'attuazione delle iniziative necessarie a garantire il perseguimento dell'obiettivo della riqualificazione urbanistico- funzionale del complesso del parco ferroviario Roja di Ventimiglia e delle aree ferroviarie ad esso correlate al fine di destinarle ad attività di carattere commerciale, produttivo e urbano.

Articolo 3

(Oggetto e contenuto dell'Accordo)

In coerenza con la finalità sopra enunciata, il presente Accordo ha specificamente per oggetto:

-sotto il profilo **pianificatorio**, l'approvazione delle relative varianti al PTCP, sub Assetto Insediativo del Livello Locale, meglio illustrate in premessa e in allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (Allegato 2);

-sotto il profilo **urbanistico**, l'approvazione delle varianti urbanistiche relative ai Distretti di Trasformazione 7A, 7B, DT 6, ai Poli a servizi S25, S26, e all' art.33 delle NTA del PUC di Ventimiglia, meglio illustrate in premessa e in allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (Allegati 2)

-sotto il profilo **ambientale**, alla verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'articolo 3, della L.R. 10 agosto 2012, n. 32 delle varianti di cui ai punti precedenti. (Allegato 4) ;

-sotto il profilo della programmazione commerciale l'approvazione di una contestuale disciplina

specifica per l'attività commerciale del Distretti di Trasformazione n. 7A e dell'area della Stazione ferroviaria di Ventimiglia nonché dell'area del Polo servizi S25 nell'area ex Lavaggio– che trova applicazione nella disposizione contenuta nella D.C.R. n. 31 del 17 dicembre 2012, recante: "Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni- Legge regionale 2 gennaio 2007, n.1 (Testo unico in materia di commercio)" pubblicata sul B.U.R.L. del 27 dicembre 2012, n. 52, Parte II. e specificatamente quella di cui al paragrafo 11, recante "disposizioni in applicazione della legge regionale 1/2007 e successive modificazioni" lettera D, "disposizioni per insediamenti di strutture di vendita di rilevanti dimensioni" meglio specificate in premessa.

-sotto il profilo **patrimoniale**, l'attivazione da parte RFI della procedura di sdemanializzazione di alcune aree del Parco Roja così come indicate nella tavola……., ai sensi del comma 433 art. 1 della legge 311/04, per la cui corretta e veloce definizione si impegnano la Provincia di Imperia e l'Agenzia del Demanio.

A tal fine, a garanzia dell'esecuzione delle opere di messa in sicurezza idraulica, si obbligano gli Enti proprietari a vincolare chiunque si aggiudichi il bene dopo la sdemanializzazione, a progettare ed eseguire le opere di messa in sicurezza idraulica prima di eseguire qualunque altra opera edilizia, prestando idonea fidejussione garantendo il mantenimento della proprietà del sedime dei corsi d'acqua, in capo al Demanio dello Stato.

- sotto il profilo **economico-patrimoniale** alla definizione delle pattuizioni patrimoniali che il Comune di Ventimiglia concorderà con FS Sistemi urbani e che comportano obblighi economici, cessioni di aree, esecuzione di lavori a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come meglio evidenziati dall'allegato 4 facente parte integrante e sostanziale del presente accordo, ancorché tali pattuizioni non assolvano completamente l'obbligo fissato dalla l.r. 25/95 e, s.m.e i. per cui, considerata la posizione del parco ferroviario del Roia rispetto all'insediamento storico di

Ventimiglia, è opportuno limitare la riserva di spazi e/o servizi pubblici all'interno del futuro complesso, mentre è preferibile realizzare gli standard urbanistici presso l'abitato di Ventimiglia nelle altre aree ferroviarie dismesse per la cui definizione si rinvia all'allegato 4 e a quanto eventualmente interverrà fra il Comune e il gruppo FS;

Articolo 4

(Impegni delle parti)

Gli Enti sottoscrittori provvederanno agli atti di rispettiva competenza per l'attuazione del presente Accordo nel rispetto delle prescrizioni di legge e secondo principi di efficienza ed economicità procedimentale.

Per quanto attiene agli impegni delle singole Parti, oltre a quanto precedentemente espresso, si fa riferimento a quanto specificato di seguito:

Obbligazioni di RFI

RFI, si impegna:

-a cedere, a seguito del completamento dell'iter di compravendita dell'area del Distretto del Parco Roja~~:~~

- *A favore del Comune di Ventimiglia per la realizzazione di opere finalizzate a migliorare la fruibilità delle aree ferroviarie oggetto del presente Accordo di Programma dovrà essere corrisposta una quota pari al 15 % delle plusvalenze realizzate dalla valorizzazione delle aree ferroviarie nel suo complesso, con la procedura prevista dalla L.R. n. 37/2011 , al netto dei valori a bilancio degli immobili alienati, dei costi per la delocalizzazione delle funzioni ferroviarie e per la messa in sicurezza delle aree da cedere, e al netto di ogni ulteriore costo/onere connesso all'operazione di cessione e/o di riconversione delle aree ferroviarie, ivi compresi gli oneri fiscali e resa disponibile all'atto di formalizzazione dell'acquisto –concessione, delle aree da parte del soggetto attuatore, da destinarsi prioritariamente alla realizzazione dei tre sottopassi di seguito indicati, al finanziamento delle opere infrastrutturali di collegamento tra il comune di Camporosso e il comune di Ventimiglia e eventualmente alla realizzazione degli interventi di attuazione degli standard urbanistici nei poli a servizi S 25 e S26;*

- *Gli interventi dei tre sottopassi ferroviari pedonali e veicolari previsti sul territorio di Ventimiglia e oggetto di progettazione già approvata per parte comunale dovranno essere finanziati con le modalità di cui al punto precedente e realizzati a cura di RFI comprensivi degli oneri di esproprio e notarile, oneri per occupazioni temporanee, spostamento sottoservizi e quant'altro necessario per dare compiutezza e funzionalità alle opere, fermo restando che in caso di mancata individuazione del soggetto attuatore nel termine di 3 anni dall'approvazione dell'accordo, la realizzazione dei due sottopassi resta a carico di RFI.*
- *Dovranno essere cedute al comune di Ventimiglia le aree di proprietà di RFI o demaniali, meglio descritte nell'allegato 5, con le seguenti modalità:*
    - *A titolo gratuito e con separato atto, relativamente alle aree non rientranti nella variante urbanistica poste nella baia del Darsenun detta Baia Beniamin, ad approvazione del presente accordo da stipularsi entro un anno dalla sottoscrizione dell'accorso;*
    - *A titolo gratuito, relativamente alle aree iscritte nei perimetri dei poli a servizi S 25 e S26 rientranti nella variante urbanistica, decorsi cinque anni dalla approvazione del presente accordo, ferma restando la facoltà da parte di RFI di attuare le previsioni urbanistiche ad oggi in adozione, autonomamente, concedendo poi al Comune di Ventimiglia l'uso delle aree pubbliche in oggetto le quali, già nel periodo transitorio, dovranno essere rese disponibili al Comune di Ventimiglia in comodato d'uso gratuito ;*

- *a valutare la possibilità di cedere in conto standard, in anticipo rispetto al completamento dell'iter di compravendita e su formale richiesta del Comune, le proprie aree nel settore S25 indicate nell'allegato;*

Obbligazioni di FS Italiane

FS Italiane, si impegna:

-a cedere gratuitamente al Comune di Ventimiglia, a seguito della sottoscrizione del presente Accordo e quale anticipazione a titolo di servizi ed extra-standard nell'ambito della trasformazione urbanistica del Distretto di Nervia DT6 la porzione di area pari a circa 1.600 mq ceduta in comodato al Comune con atto del …2010 e destinata a parcheggio pubblico.

Impegni del Comune di Ventimiglia

Il Comune di Ventimiglia si impegna:

-a vendere ai futuri acquirenti delle aree ricomprese nel presente Accordo l'indice perequato di

terreni di sua proprietà, in misura adeguata a coprire il fabbisogno di indice necessario alla realizzazione di quanto qui approvato a fronte della corresponsione del prezzo fissato in 1 €\mq per le aree produttive e 3€\mq per le aree commerciali (valori aggiornabili annualmente secondo indice ISTAT);

-in ottemperanza alla D.G.R. n. 31 del 17 dicembre 2012, a dotare i futuri insediamenti commerciali di un servizio di trasporto pubblico e ad approvare la variante urbanistica necessaria per l'attuazione del presente Accordo;

-a rilasciare, per quanto di competenza, i singoli titoli edilizi con carattere di priorità rispetto alle pratiche edilizie ordinarie, trattandosi di interventi assimilabili ad opera di interesse pubblico, entro 4 mesi dalla presentazione della pratica completa e in possesso delle autorizzazioni sovraordinate necessarie, ad intervenuta approvazione del SAU di esclusiva approvazione comunale.

Ad applicare gli oneri di urbanizzazione / standard edilizi come da Deliberazione di Commissione Straordinaria adottata con i poteri della Giunta Comunale n. 58 del 24/04/2013.

Obbligazioni dei proprietari delle aree del Distretto del Parco Roja

-A garanzia dell'esecuzione delle opere di messa in sicurezza idraulica delle aree del Parco Roja, si obbligano gli Enti proprietari a vincolare chiunque si aggiudichi il bene dopo la sdemanializzazione, a progettare ed eseguire le opere di messa in sicurezza idraulica prima di eseguire qualunque altra opera edilizia, prestando idonea fidejussione.

- prima di avviare le procedure finalizzate alla vendita degli immobili, i proprietari delle aree del Distretto del Parco Roja procederanno a determinare le rispettive quote di ripartizione dei ricavi, tenendo conto dei costi sostenuti per gli investimenti realizzati sulle aree oggetto di cessione.

I suddetti proprietari si impegnano a corrispondere pro-quota, secondo le modalità di calcolo sopra

citate, al Comune di Ventimiglia una quota pari al 15% delle plusvalenze da calcolarsi sulla base dei ricavi suddetti, al netto dei valori a bilancio degli immobili alienati, dei costi per la delocalizzazione delle funzioni ferroviarie e per la messa in sicurezza delle aree da cedere, e al netto di ogni ulteriore costo/onere connesso all'operazione di cessione e/o di riconversione delle aree ferroviarie, ivi compresi gli oneri fiscali.

Le Parti condividono che le citate plusvalenze, non appena disponibili, siano prioritariamente destinate alla realizzazione del terzo sottopasso in località Peglia – allegato ….

Le stesse Parti condividono che le aree del Settore S26 (allegato …) possano essere utilizzate per il reperimento di eventuali ulteriori standard ove non risultino sufficienti quelli previsti nel Settore S25.

Articolo 5

(Efficacia dell'Accordo)

L'efficacia dell'Accordo è subordinata all'osservanza di tutte le condizioni, prescrizioni e raccomandazioni contenute nelle determinazioni espresse dalle Amministrazioni stipulanti, e ritualmente acquisite nel corso del procedimento .

Il presente Accordo ha efficacia dalla data della sua sottoscrizione ai sensi dell'art. 58 della L.U.R. n. 36/1997 e s.m.i. e comprende tutti gli atti di assenso, nulla osta, autorizzazioni, pareri e determinazioni acquisiti agli atti della procedura.

L'amministrazione promotrice provvederà agli adempimenti di deposito e pubblicità del presente Accordo e degli atti di pianificazione con esso approvati, mediante avviso da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, a norma dell'art. 58 L.R. 36/97.

Articolo 6

(Fasi e termini di attuazione degli interventi)

I tempi di attuazione del presente protocollo di programma rispetteranno quanto previsto nell'allegato cronoprogramma attuativo (Allegato 6) .

Un'eventuale proroga di detti termini, congruamente motivata, potrà essere concordata fra le Amministrazioni sottoscrittrici, previa acquisizione del parere favorevole del Collegio di Vigilanza.

Articolo 7

(Collegio Di Vigilanza)

Alla vigilanza sul corretto adempimento degli obblighi e degli impegni contenuti nel presente Accordo provvederà un Collegio formato da un rappresentante delle Amministrazioni e degli Enti stipulanti (istituito nominalmente contestualmente alla stipula dell'accordo nella persona dei rappresentanti legali pro tempore dei vari Enti\Amministrazioni\ Società firmatarie dell'Accordo o di loro delegati formalmente incaricati dalle Singoli Amministrazioni), presieduto dal Presidente della Regione.

Le sedute del predetto Collegio verranno convocate a cura del Presidente della Regione Liguria, su iniziativa dello stesso, ovvero anche a semplice richiesta di ciascuna delle Amministrazioni in esso rappresentate. Tali sedute saranno valide con la partecipazione della maggioranza dei suoi componenti.

Letto, approvato e sottoscritto

Regione Liguria

Provincia di Imperia

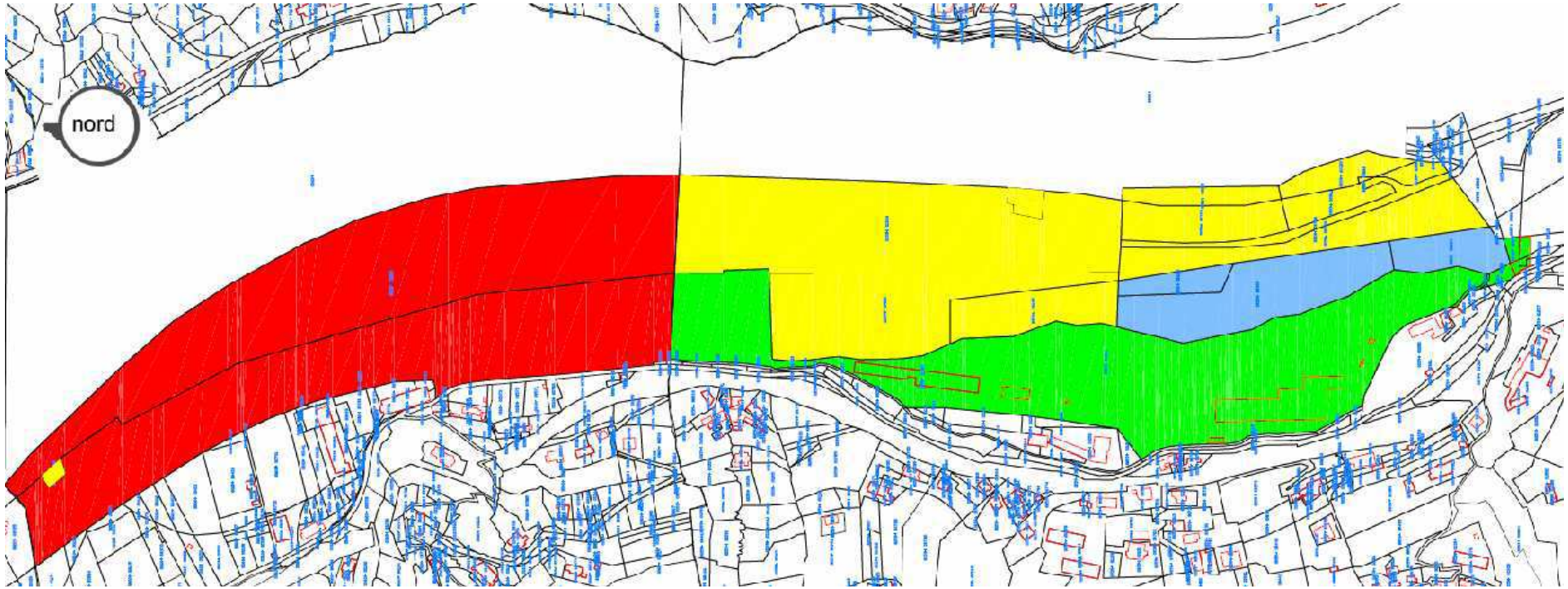
Comune di Ventimiglia

Agenzia del Demanio

FS Sistemi Urbani

RFI

ALLEGATO 1 foglio A



Il presente schema riporta su base catastale la titolarità delle aree in oggetto ad oggi sede del parco ferroviario e dunque nella disponibilità e in buona parte in proprietà di RFI, pur essendo di proprietà parte del demanio idrico e parte del demanio patrimoniale come meglio evidenziato dallo schema di seguito riportato.

ALLEGATO 1 foglio B

colori	foglio	mappale	area	sub totali	definizione - Titolarità
	60	704	50.508		oggetto di sentenza corte di appello Genova
	60	554	58691,15		oggetto di sentenza corte di appello Genova
			mq	**109.199**	**oggetto di sentenza corte di appello Genova**
	59	1361	62758,3		Ferrovie dello Stato
	59	847	135,48		Ferrovie dello Stato
	59	858	366,4		Ferrovie dello Stato
	59	857	13,61		Ferrovie dello Stato
	59	484	320,26		Ferrovie dello Stato
	59	709 porzione	461,82		Ferrovie dello Stato
			mq	**64055,87**	**Ferrovie dello Stato**
	59	459	13840,05		Demanio Patrimoniale
	59	623	2376,75		Demanio Patrimoniale
	59	624	4201,64		Demanio Patrimoniale
			mq	**20418,44**	**Demanio Patrimoniale**
	60	308	328,55		Demanio Idrico
	59	1384	39001,59		Demanio Idrico
	59	483	18244,75		Demanio Idrico
	59	625	6822,54		Demanio Idrico
	59	1383	870,01		Demanio Idrico
	59	861	2595,93		Demanio Idrico
	59	725	2906,71		Demanio Idrico
	59	726	2803,15		Demanio Idrico
	59	866	49,04		Demanio Idrico
	59	862	963,72		Demanio Idrico
	59	723	5993,5		Demanio Idrico
	59	859	2737,45		Demanio Idrico
	59	724	10247,47		Demanio Idrico
			mq	**93564,41**	**Demanio Idrico**
			mq	**287.237**	**AREA TOTALE**

ALLEGATO 6

Accordo di Programma fra il Comune di Ventimiglia, la Provincia di Imperia, la Regione Liguria, l'Agenzia del Demanio e FS Sistemi Urbani per la riconversione ad usi commerciali e produttivi del parco ferroviario Roia di Ventimiglia.

CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO

Allegato
Elenco aggiornato delle aree oggetto di cessione da RFI al Comune di Ventimiglia nei termini indicati nell'accordo di programma

Rife.	Descrizione e ubicazione	Dati catastali	Superficie m^2	Destinazione prevista	Livello sistemazione area da parte RFI	Destinazione PUC
Zona ovest	terreni fronte mare sottostante linea FS Confine/Ventimiglia affittati a terzi , in loc. Casette Mortola Inferiore	Fg. 52 mapp.: 1329, 1468, 1470, 1529, 831, 1473, 1265. (verific.)	4132,00	Spiaggia libera / attrezzata	Libero da Immobili Abusivi	ACE sp (spiaggia)
Zona nord	piazzale antistante la stazione di Bevera (Polo S 25 a))	F. 22 Mapp. 1500,	1319,00	Posteggio pubblico	Stato attuale	Servizi locali esistenti
Zona est: 1	area retrostante la stazione FS di Ventimiglia compresa la rampa di accesso ed i terreni posti tra detta area e la strada comunale di S Secondo. (Polo S 25 d))	Fg. 65 mapp. 5 (porz) 773, 711, 700 ; F. 63 mapp. :1, 275, 277, 250, 566, 257, 432	15.045	Posteggio pubblico	Bonificato e libero	Servizi Locali da Consolidare
2	immobili in disuso posti sul lato Ovest della stazione FS di Ventimiglia	fg 65 mapp. 5 porzione, 699, 6, 720	5421,00	Servizi pubblici \ Polo museale	Libero da cose o persone	Polo di Servizi (Edilizia Res. Pubblica)

	(Polo S 26- 1))					
3	Porzione di area in sottosuolo in piazza C. Battisti necessaria per la riqualificazione dell'ex-Chiosco di S. Agostino (Polo S 26- 2))	s.n.	9701,00 mq Complessivi zone 3-4-5	Servizio pubblico Esistente	Stato attuale	Servizi Locali da Consolidare
4	area compresa tra dopolavoro ferroviario e stazione, lato Est di piazza della Stazione, ad oggi adibita a posteggio (Polo S 26- 1))	Fg. 66 mapp. 2, 65, s.n.		Viabilità di collegam. PzaC.Battisti (stazione) e v.Scalomerci	Stato attuale	Servizi Locali da Consolidare
5	immobili in disuso o sottouti-lizzati (capannoni) posti sul lato Est della stazione FS di Ventimiglia (Polo S 26- 2))	Fg. 65 Mapp. 5 porzione ,551, 552		Palazzo della salute	Libero da cose o persone	Servizi locali\ territoriali
6	area posta a Nord di Corso Genova in fregio alla linea FS con accesso da via Scalo	fg 68 mapp. 1, 630, 14 ,616, 17, 903, 737, 897,	33.964mq	Posteggio/ Aree mercatale	Bonificato e libero	Polo Servizi Locali da Consolidare

	Merci e corso Genova (Polo S 25- d))	898,26, 907, 902, 906, 531, 903,896, 762, 652 631, 10				
7	area già in comodato d'uso al Comune, in frazione Nervia, via Basso (Polo S 25 f))	Fg. 69 mapp. 657, 6, 5, e porz. di mapp. 583, 656 verific	1.488,00	Posteggio Pubblico	Stato attuale	Servizi locali esistenti
10	Area a servizi S 25 (Polo S 25- b) e c)	Fg. 59 porz. dei mapp. :877, 483, 1361	55.420 mq compresa area nord	Polo Servizi Locali - territoriali	Bonificato e libero	Area ferroviaria soggetta Acc. Programma