CITTÀ DI VENTIMIGLIA

(PROVINCIA DI IMPERIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 52 del 05/08/2021

OGGETTO: PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE IN VIA TACITO - VICO ARENE. PROPONENTE TALEA SPA. ASSENSO ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC.

L'anno **duemilaventuno addì cinque del mese di agosto** alle ore 20:00 nella sala Consiliare 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	*SCULLINO GAETANO*	*Sindaco*	*X*	
2	*SPINOSI ANDREA*	*Presidente*	*X*	
3	*CALIMERA DOMENICO*	*Consigliere*	*X*	
4	*BEVILACQUA MARCELLO*	*Consigliere*	*X*	
5	*NAZZARI ROBERTO*	*Consigliere*	*X*	
6	*GIORDANENGO MASSIMO*	*Consigliere*	*X*	
7	*PALMERO GIUSEPPE*	*Consigliere*	*X*	
8	*REA MAURIZIO*	*Consigliere*	*X*	
9	*D'ANDREA CRISTINA*	*Consigliere*	*X*	
10	*ISNARDI BARTOLOMEO*	*Consigliere*		*X*
11	*MAURO FRANCESCO*	*Consigliere*	*X*	
12	*SISMONDINI GABRIELE*	*Consigliere*	*X*	
13	*IOCULANO ENRICO*	*Consigliere*	*X*	
14	*DE LEO DOMENICO*	*Consigliere*	*X*	
15	*LEUZZI FEDERICA*	*Consigliere*	*X*	
16	*D'EUSEBIO MASSIMO*	*Consigliere*	*X*	
17	*BALLESTRA ALBERTO*	*Consigliere*	*X*	

Dei consiglieri assenti giustificano: Isnardi Bartolomeo.
Sono presenti gli Assessori: Bertolucci Simone, Ascheri Giovanni, Panetta Tiziana, Palmero Eleonora e De Villa Matteo.
Partecipa in qualità di Segretario Verbalizzante la Dott.ssa Monica Di Marco - Segretario Generale.
Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Andrea Spinosi, 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

UDITA la richiesta di inversione dei punti all'ordine del giorno del Consiglio, ponendo in discussione prima dei punti 3 e 4, il punto 5 all'ordine del giorno seguente: "PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE IN VIA TACITO - VICO ARENE. PROPONENTE TALEA SPA. ASSENSO ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC" ;

VISTO l'art. 25 del regolamento interno del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 94 del 18/12//1995 e ss.mm.ii., *il quale prevede che la proposta viene votata per alzata di mano a maggioranza dei presenti.*

CON VOTI favorevoli n° 16, contrari n° 0, astenuti n° 0, resi ed espressi per alzata di mano dai componenti presenti;

DELIBERA

1) DI INVERTIRE i punti all'ordine del giorno del Consiglio Comunale, ponendo in discussione il punto 5 all'ordine del giorno seguente: "PROGETTO IN VARIANTE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE IN VIA TACITO - VICO ARENE. PROPONENTE TALEA SPA. ASSENSO ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC" prima dei punti 3 e 4:

****

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con istanza al SUE/SUAP del 28/10/2020, n.431/2020, modificata e integrata in ultimo con prot.23195 del 28/05/2021, la Società TALEA ha presentato progetto in variante al PUC per la realizzazione di una MSV alimentare per mq. 1.210 di SNV (su una superficie agibile di 1929,40mq, e superficie lorda di 2127,11mq) con aree pertinenziali a parcheggio e movimentazione delle merci in zona via Cabagni Baccini, all'interno del perimetro dell'attuale distretto di trasformazione DT5a2;
- l'istante propone il progetto in variante al PUC, innanzitutto in ordine alle modalità di attuazione. Per l'attuazione del distretto DT5a2 il PUC vigente richiederebbe infatti la redazione e l'approvazione di un PUO, mentre l'istante propone di riclassificare l'area in un ambito di riqualificazione commerciale sottoposto ad attuazione diretta convenzionata, denominandolo A.RI.com.3. Il progetto edilizio prevede la realizzazione di un unico edificio a funzione commerciale alimentare/non alimentare, gestito da COOP Liguria;

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

- ai sensi dell'art. 10 comma 5 della LR 10/2012, le istanze per interventi di edilizia produttiva che comportino l'approvazione di varianti al PUC, devono essere corredate da:

    a) una dettagliata relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti;

    b) dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e successive modificazioni e integrazioni;

  Accertata la procedibilità in relazione ai contenuti di cui sopra, il responsabile dello SUAP provvede a richiedere l'assenso al Consiglio Comunale in relazione alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, da rendersi nei successivi sessanta giorni;

CONSIDERATO CHE

- la modifica al PUC richiesta comporta procedura di variante ex art. 44 l.r. 36/1997 in quanto, a prescindere dalle quantità di SA in progetto (inferiori a quelle attualmente previste dal distretto), una edificazione monoblocco e monofunzionale incide sugli obiettivi del PUC, in origine orientati alla trasformazione verso un quartiere sul modello ottocentesco con più funzioni, configurate in residenze condominiali e piccoli negozi (cfr sentenza Consiglio di Stato 8801/2019). Inoltre, nonostante non siano previste destinazioni d'uso non già consentite dal PUC (commercio), secondo la sopra citata sentenza del Consiglio di Stato l'insediamento di una MSV in luogo dei previsti esercizi di vicinato comporta comunque l'aumento del carico urbanistico. Nel progetto in variante, rispetto alla previsione di PUC, si riduce la complessità della trasformazione (prevista la sola funzione commerciale nella forma di una unica media struttura di vendita), e si circoscrive l'intervento ad un solo soggetto proprietario e proponente, senza necessità di piano attuativo e procedure di esproprio. In questa prospettiva gli Uffici hanno ritenuto corretta e formalmente ammissibile la nuova qualificazione dell'area di intervento come "Ambito di riqualificazione" ad attuazione diretta, non essendo più confacente il PUO quale strumento attuativo concepito per trasformazioni complesse ed estese, e per molteplici proprietà sulle aree di intervento. Resta certamente fermo l'obbligo di assicurare, mediante convenzione urbanistica, la realizzazione di tutte le opere pubbliche e private ritenute necessarie per conseguire la riqualificazione dell'ambito. L'attuazione avverrebbe dunque tramite PdC convenzionato;
- il proponente si impegna a realizzare a proprio carico le seguenti opere pubbliche, a scomputo degli oneri fino all'importo scomputabile (senza nulla a pretendere per la spesa superiore agli oneri dovuti):

    1. Nuovo parcheggio pubblico coperto al piano primo/copertura ceduto alla P.A. costituito da n.61 posti auto. I posti auto saranno fruibili 24/24 h raggiungibili tramite rampa di accesso pubblica sempre aperta e tramite ascensore pubblico

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

esclusivo per l'uso pubblico. La manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore, TALEA;

2. Nuovo parcheggio pubblico sul piazzale antistante l'ingresso dell'edificio commerciale, la cui manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore. Il nuovo parcheggio sarà pubblico e consentirà liberamente la sosta ad autoveicoli e motoveicoli;
3. Realizzazione della nuova viabilità di P.U.C. a nord del lotto di intervento compresa tra l'attuale parcheggio di Vico Arene e Via Tacito (all'altezza del bar Provenza) a doppio senso di marcia oltre n.5 posti auto in uscita su Via Tacito;
4. Realizzazione della nuova viabilità di P.U.C. a Sud, con rifacimento del tratto di Via Asse in uscita su Via Corti, a doppio senso di marcia;
5. Rifacimento Vico Arene che diventerà pedonale, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse. Si prevede il rifacimento dell'attuale tratto a senso unico di Vico Arene per una superficie di circa 437,00m 2. La carreggiata avrà larghezza variabile da 4,00m a 5,00m.;
6. Marciapiedi pubblici:
    a) Nuovo marciapiede nel tratto di Vico Arene tra Via Asse e Nuova Viabilità Nord di P.U.C. attualmente sprovvista di percorsi pedonali di larghezza minima 1,50ml. Il percorso si sviluppa lungo il tragitto che conduce all'asilo nido;
    b) Rifacimento dei marciapiedi su entrambi i lati di tutta Via Tacito e Via Corti. Proposta pavimentazione in blocchi ecologici permeabili colorati;
7. Illuminazione Pubblica nel tratto di Vico Arene sopradescritto, sul piazzale antistante l'edificio commerciale, sul parcheggio pubblico al piano primo, sulla nuova viabilità di P.U.C.;
8. Sistema di smaltimento Acque bianche e nere, e acquedotto in Vico Arene, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse e nel tratto in uscita su Via Tacito;
9. Verde pubblico e arredo urbano: piantumazioni lungo Vico Arene, sul perimetro dell'asilo nido e, ove possibile, lungo i percorsi oggetto di intervento. Le essenze saranno: Magnolia sempreverde (Grandiflora), in corrispondenza del piazzale di accesso all'edificio commerciale e lungo il tratto Vico Arene che costeggia l'asilo nido. Sono previste anche siepi di buganvillea in corrispondenza del muro di confine in Vico Arene. È prevista altresì la potatura e la sistemazione delle piante in Via Tacito e Via Corti nei tratti di rifacimento dei marciapiedi. Lungo Vico Arene saranno installate delle panchine in doghe in legno e struttura in acciaio Cestini portarifiuti Le piante ad alto fusto saranno piantate n.39 piante di alto fusto (Magnolia Grandiflora) e n.39 piante di medio fusto (Buganvillea/Oleandro) oltre a 3 alberi di arancio/limone lungo Vico Arene. È inoltre prevista l'installazione di n. 6 panchine, n. 1 dissuasore, n. 6 cestini portarifiuti sempre in Vico Arene;

- il costo complessivo delle opere pubbliche suddette è stato stimato dal proponente in €.1.400.000, oltre IVA, spese tecniche e collaudi;

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 contributo di costruzione dovuto sulla base dei dati progettuali, fatti salvi aggiornamenti in sede di rilascio del titolo edilizio, ammonta ad €. 489.117,41, di cui €. 67.839,10 da versare liquidi (quota costo di costruzione), e 421.278,31 scomputabili in opere pubbliche (quota oneri di urbanizzazione);
- il contributo straordinario ai sensi dell'art.38 LR 16/08, rapportato al maggior valore delle aree oggetto di intervento conseguito per effetto diretto della variante, è proposto dal soggetto attuatore sulla base di stima di valutatore certificato ISO 11558:2014 Ing. Stefano Cortinois, per un importo pari a €.74.279,12, ritenuto congruo dall'Ufficio (si veda sul punto relazione istruttoria urbanistica del funzionario Geom. Mauro FASSOLA, allegato parte integrante della presente).Tale somma, da versare in unica soluzione al momento del rilascio del titolo edilizio, è vincolata 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;

PRESO ATTO CHE

- il Piano del Commercio vigente indica le aree di espansione, qual è il Distretto di Trasformazione interessato dal progetto in variante, vocate all'insediamento delle MSV, ferme restando le procedure urbanistiche in deroga o in variante necessarie;
- in ossequio ai principi di liberalizzazione commerciale recepiti dalla legislazione nazionale e regionale, le valutazioni di insediabilità delle Medie Strutture di Vendita non possono più fondarsi nel confronto tra domanda e offerta commerciale, ma esclusivamente su motivi imperativi di interesse generale quali la salute, l'ambiente, il patrimonio artistico e culturale, la sicurezza;
- restano impregiudicate le valutazioni ambientali di competenza regionale ai sensi della LR 32/2012, che potranno impartire modifiche e integrazioni del progetto a cui il privato dovrà conformarsi;

VALUTATI gli elementi di interesse pubblico scaturenti dall'attuazione del progetto in variante, così individuati:

1) il costo delle opere pubbliche proposte, totalmente a carico del privato, è superiore al triplo degli oneri di urbanizzazione esigibili ex legge per l'intervento in oggetto. Ciò comporta un beneficio pubblico, in termini di surplus di opere pubbliche, di circa un milione di euro;
2) il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico libero e incondizionato, con accesso pedonale tramite ascensore dedicato, con 61 posti auto. La manutenzione del parcheggio e degli impianti è a totale carico del privato. Il parcheggio contribuirebbe a soddisfare la domanda di parcheggio residenziale e turistico nella zona, criticità da tempo irrisolta. La manutenzione a totale carico del privato rappresenta un sostanzioso sgravio di oneri e spese per il Comune;
3) la realizzazione del tratto di strada di collegamento tra via Cabagni Baccini e Via Tacito risolve in parte una viabilità critica nella zona, costituita da strade tortuose, di ridotta dimensione di difficile percorribilità;

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

4) la pedonalizzazione di Vico Arene nel tratto antistante l'asilo nido contribuisce a migliorarne la sicurezza pubblica oltre che il decoro. Attualmente l'area di progetto, prospicente l'asilo, è in grave situazione di degrado e di abbandono, con recinzioni in materiale di recupero e serre in vetro fatiscenti, rappresentando un pericolo per l'incolumità pubblica (a maggior ragione in prossimità dell'asilo);
5) il rifacimento di tutti i marciapiedi di Via Tacito consente di risolvere una situazione critica di viabilità pedonale: le alberature presenti sul marciapiedi hanno infatti divelto la pavimentazione esistente, rendendo il cammino difficoltoso (se non impossibile per soggetti disabili), e potenzialmente dannoso. Tale opera risulterebbe comunque urgente per esentare il Comune da responsabilità;
6) i nuovi marciapiedi tra via Tacito e Vico Arene consentono di raggiungere l'asilo su percorsi pedonali, risolvendo la criticità attuale della commistione tra viabilità pedonale e veicolare. L'asilo potrà essere così raggiunto in sicurezza;
7) le nuove piantumazioni di 81 alberi di medio/grande fusto, con panchine ed arredo urbano, contribuiscono all'abbellimento e alla vivibilità del quartiere;
8) il contributo straordinario rappresenta un ulteriore elemento di interesse pubblico legato alla variante urbanistica, essendo lo stesso vincolato ad opere e servizi di utilità pubblica;

RITENUTI preminenti ed oggettivi gli elementi di interesse pubblico di cui sopra, tali da contemperare l'interesse privato alla variazione della strumentazione urbanistica, anche alla luce del fatto che la variante proposta, in sostanza, non comporta maggiore edificazione in termini volumetrici rispetto a quanto già concesso dal PUC, né comporta l'insediamento di destinazioni d'uso ai sensi art. 13 LR 16/08 non già ammesse dal PUC vigente;

VISTI:

- la LR 36/97 Legge Urbanistica Regionale;
- la LR 16/08 Disciplina dell'attività edilizia;
- la LR 10/2012 Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico;
- il DPR 380/01 Testo Unico Edilizia;
- il Piano del Commercio e della Somministrazione, approvato con DCC 12/2021;

VISTO il vigente Statuto dell'Ente;

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

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n° 79 del 18/12/2020, esecutiva, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2021/2023;

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° 251 del 18/12/2020, esecutiva, di approvazione e di assegnazione del P.E.G. 2021/2023;

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. Cesare Cigna e per la regolarità contabile dal Dirigente dell'Area Amministrativa e Finanziaria Segretario Generale Dott.ssa Monica Di Marco;

RICHIAMATO il verbale della 1^ Commissione Consiliare Permanente - *"Lavori Pubblici – Urbanistica- Edilizia Privata e Pubblica - Frazioni"*, riunitasi il giorno 03/08/2021 e conservato agli atti del presente procedimento;

VISTO in particolare l'art. 73 del Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18 rubricato "Semplificazioni in materia di organi collegiali;

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° 8, contrari n° 7 (Bevilacqua, Nazzari, Giordanengo, Calimera, Spinosi, Palmero e Sismondini), astenuti n° 1 (D'Eusebio), resi ed espressi per alzata di mano dai componenti presenti;

DELIBERA

1) DI ASSENTIRE le modifiche da apportare allo strumento urbanistico per la realizzazione del progetto in variante presentato da TALEA SPA finalizzato all'insediamento di una Media Struttura di Vendita alimentare nell'attuale ambito denominato DT5a2, compreso tra Vico Arene e Via Tacito, ravvisando nelle opere pubbliche a carico del privato, nei termini specificati nel corpo della delibera, elementi di preminente e oggettivo interesse pubblico tali da contemperare, e superare, l'interesse privato alla variazione della strumentazione urbanistica;

SUCCESSIVAMENTE, su proposta del Presidente

IL CONSIGLIO COMUNALE

STANTE l'urgenza di provvedere per garantire il rispetto dei termini del procedimento amministrativo su istanza di parte di cui alla L. 241/90,

VISTO l'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.,

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

approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

CON VOTI favorevoli n° 16, contrari n° 0, astenuti n° 0 resi ed espressi per alzata di mano dai componenti presenti;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile (art. 134 co. 4 del TUEL).

SUCCESSIVAMENTE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

UDITO l'intervento del Consigliere Nazzari Roberto;

UDITO l'intervento del Consigliere Ioculano Enrico;

VERIFICATA la mancanza del numero legale per proseguire la seduta avendo abbandonato la seduta i consiglieri Nazzari, Giordanengo, Bevilacqua, Calimera, Palmero, Ioculano, De Leo, Leuzzi, Ballestra, D'Eusebio e Sismondini;

DICHIARA TOLTA LA SEDUTA.

Alle ore 22:35 la seduta viene tolta.

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 PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	IL SEGRETARIO GENERALE
Andrea SPINOSI / INFOCERTS SPA	*Di Marco Monica / ArubaPEC S.p.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