

A: Il Signor Sindaco della Città di Bordighera

DA: Mara Lorenzi e Luca de Vincenzi, per il Gruppo Consiliare "Bordighera in Comune"

INTERROGAZIONE sull'approvazione da parte della Giunta Comunale (delibera N. 98) in data 28-4-2015 del Contratto di Transazione con la Società Baia dei Saraceni srl, avente ad oggetto:
"Il recupero e il frazionamento in una pluralità di unità immobiliari dell'edificio sito in Bordighera, Via Garnier 21, denominato "Oasi Mater Amabilis".

DATA: 14 Giugno 2015

IL FATTO

Nella transazione di cui sopra, il Comune di Bordighera e la Società Baia dei Saraceni srl proprietaria dell'edificio dell'Oasi Mater Amabilis, chiudono il contenzioso originato nel 2009 tra il Comune e le Suore di San Giuseppe di Aosta, allora proprietarie dell'immobile.

Il contenzioso nasceva da questa sequenza: (i) La destinazione urbanistica originaria dell'Oasi era stata "Colonia Marina", ma le Suore lo avevano trasformato in scuola, ed il PRG ne aveva preso atto nel 2000. La destinazione urbanistica era allora stata mutata in area a Servizi Scolastici con la specifica destinazione ad "area per attrezzature e servizi pubblici". (ii) Quando le Suore presentarono una pratica per la creazione di 21 alloggi, il Comune di Bordighera impose il divieto sulla base del fatto che la destinazione dell'area evincibile dal PRG era "scuola". (iii) La sentenza del T.A.R. Liguria, Sez. I, 22 febbraio 2010 n. 663 confermò la posizione del Comune di Bordighera, ribadendo che non si poteva "far prevalere sulla realtà" (area a servizi scolastici come previsto nel PRG) la primigenia destinazione impressa all'immobile (colonia marina). (iv) Le Suore proposero appello al Consiglio di Stato. Per quanto noi conosciamo, l'appello è a tutt'oggi pendente.

Nel frattempo, le Suore vendettero l'immobile alla Società Baia dei Saraceni, e la Regione Liguria ha perfezionato la definizione di alcuni interventi su immobili, come descritto di seguito più in dettaglio. La Società Baia dei Saraceni ha ripresentato la richiesta di conversione residenziale dell'immobile destinato a scuola dal PRG.

La Giunta ha deciso di abbandonare la lite tra Comune di Bordighera e Società Baia dei Saraceni pendente davanti al Consiglio di Stato accettando che l'edificio venga "frazionato in una pluralità di unità immobiliari", a destinazione residenziale, in cambio da parte della Società Baia dei Saraceni di una somma di Euro 350.000 (compresi eventuali oneri di costruzione) e di un progetto preliminare per la costruzione ex novo di un edificio scolastico per una capienza totale di 900 alunni.

DUE MOTIVAZIONI PER L'INTERROGAZIONE

1. LA LEGGE. Se è vero che la Regione Liguria con la legge n.12 del 7 aprile 2015 ha recepito le novità inserite dal DL 133/2014 "Sblocca Italia", la legislazione intervenuta tra la sentenza del T.A.R. Liguria nel 2010 e oggi non modifica i fatti che (i) l'area dove sorge l'immobile è designata nel PRG come area "f" servizi scolastici, e (ii) il PRG appare mantenere la parola definitiva sulle destinazioni d'uso.

Nella transazione con la Società Baia dei Saraceni, il Comune di Bordighera attribuisce all'Oasi la destinazione d'uso basandosi sull'indicazione dell'articolo 13 della LR Liguria 16/2008 come

modificata dalla LR 41/2014, che dice “la destinazione d’uso di un fabbricato e’ quella.....risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio...”. Il titolo abilitativo edilizio probabilmente era “Convitto”, e la nuova legge assimila i convitti a residenze, in quanto rientranti nella medesima categoria funzionale (art.13 LR 41/2014).

Ma la legge regionale non chiarisce come questa definizione di destinazione d’uso si pone rispetto a superamenti che sono stati incorporati in un PRG.

Sul rapporto tra le nuove norme dello Sblocca Italia e i PRG in relazione al cambio di destinazione d’uso, leggiamo la valutazione di Guido Inzaghi pubblicata su Il Sole 24 Ore del 15 Dicembre 2014 sulla relazione dello Sblocca Italia con i Piani Regolatori. (Guido Inzaghi e’ Presidente dell’Urban Land Institute e insignito del titolo di “Miglior Avvocato Amministrativo in Italia” nell’ambito dei Top Legal Awards). “La disposizione fa comunque salve le previsioni della disciplina urbanistica ed edilizia locale. Insomma, i piani regolatori restano padroni assoluti della materia, al punto che essendo sempre loro l’ultima parola sulla possibilità di modificare le destinazioni d’uso del patrimonio edilizio esistente l’efficacia pratica dell’articolo 23 ter (del Testo Unico dell’Edilizia, introdotto appunto dal DL 113/2014; n.d.r) si disperde quasi completamente. E infatti: nel caso in cui il cambio d’uso sia già consentito dal PRG comunale, la norma dello Sblocca Italia non ha alcuna utilità, mentre se il mutamento funzionale è precluso dallo strumento urbanistico locale lo Sblocca Italia non modifica affatto la situazione anche nel caso in cui la Regione non provveda a recepirne i principi”.

La questione del mantenimento della destinazione d’uso è dunque la questione fondamentale, perché’ se si dovesse chiedere il cambio di destinazione d’uso, si rientrerebbe nella categoria della ristrutturazione edilizia, (art.6, comma 5) intervento non ammesso nella zona di PRG cui appartiene l’immobile.

2. IL MOMENTO STORICO A BORDIGHERA. Bordighera è SATURA di alloggi da vendere e di seconde case inutilizzate. Il valore degli alloggi già esistenti è messo a dura prova dal proliferare di case che non sono vendute.

Per risorgere Bordighera ha bisogno di ricostituire una dote di FUNZIONI e ATTIVITA’, non di case invendute o vuote. Ha bisogno di pianificazione per attivita’, attrazioni, e recettività per ogni fascia di visitatori e in particolare i giovani. Non si puo’ evitare di pensare che, attraverso ricerche e negoziati, un edificio con le caratteristiche e la posizione dell’Oasi Mater Amabilis potrebbe ancorare nuove iniziative per il turismo “giovane”.

SEI DOMANDE

Domanda 1. A tutti gli effetti, l’esito della transazione consiste nel frazionamento in 21 nuovi alloggi, e quindi nella frammentazione, di un immobile oggi unitario e destinato a scuola dal PRG (ed effettivamente utilizzato come scuola in passato), producendo una modifica irreversibile della destinazione urbanistica prevista dalla norma di Piano. La norma di Piano viene elusa a tutti gli effetti grazie all’interpretazione della nuova normativa regionale poiché, una volta venduti gli appartamenti, non si potrà tornare alla situazione originaria.

Il cambiamento di fatto della destinazione urbanistica e la sottrazione di standard a servizi destinati ad attività collettive non rappresenta una VARIANTE al PRG?

Domanda 2: In tale caso non si dovrebbe applicare la legge regionale 11/2015, entrata in vigore lo scorso aprile, che all’art. 47 ter vieta l’adozione e approvazione di tali procedure per i comuni con piano regolatore scaduto da oltre dieci anni, *fatta eccezione per quelle finalizzate all’approvazione di opere pubbliche....e alla realizzazione d’interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica e privata incolumità?*

Domanda 3: L'attività prevista nella zona "f" servizi scolastici del PRG e citata a pagina 5 del Contratto di Transazione è che si possono "eseguire in via transitoria interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici....".

Quanto "transitoria" può essere definita la trasformazione dell'edificio scolastico in 21 alloggi?

Domanda 4: Il Contratto di Transazione precisa che, essendo la trasformazione in alloggi interpretabile come "manutenzione straordinaria", non è necessario il reperimento di parcheggi per ogni nuova unità immobiliare che si verrà a creare. Qui notiamo che la sentenza del T.A.R. Liguria 2010, a pagina 5 aveva sollevato uno specifico CAVEAT contro la proposta già avanzata nel ricorso delle Suore di NON costruire parcheggi,: "....appare fondato il timore che l'intervento venga realizzato senza provvedere alla dotazione di standards".

Nel caso si potesse procedere a trasformazione in alloggi, non è miope dal punto di vista della desiderabilità, vivibilità, e valore commerciale degli alloggi, e soprattutto dell'aumento del carico urbanistico per il Centro Storico, la decisione di non dotarli di parcheggi?

Domanda 5: Il Contratto di Transazione chiede alla Società Baia dei Saraceni di predisporre un progetto preliminare per la costruzione ex novo di un edificio scolastico per una capienza di circa 900 alunni e per un importo di lavori massimo previsto di 4.5 milione di Euro.

Quali precedenti, credenziali, e prerogative ha la Società Baia dei Saraceni per ricevere un incarico e responsabilità di questo tipo?

Domanda 6:

Non è norma che per opere pubbliche di questa complessità e importo lavori così elevato, si facciano bandi e concorsi per sollecitare progettazione dagli architetti e urbanisti più esperti nel campo specifico?

CONCLUSIONE E AZIONE

Di fronte alle considerazioni e incertezze di cui sopra, non possiamo accettare che la decisione di abbandonare il contenzioso e di procedere all'intervento come proposto sia stata deliberata semplicemente dalla Giunta, senza coinvolgimento della Città' attraverso il Consiglio Comunale.

Chiediamo al Sindaco chiare risposte alle domande formulate.

Inviamo questo documento anche ai seguenti Enti con la richiesta di accordare alle nostre domande la cortesia di risposte da condividere con la Città':

Settore Pianificazione territoriale della Regione Liguria, Tutela del paesaggio

Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Liguria

Consiglio dei Ministri dello Stato Italiano, che ha recentemente impugnato alla Consulta la LR 11/2015 Liguria (Legge Urbanistica Regionale) per possibile incostituzionalità.

Mara Lorenzi e Luca De Vincenzi