

Al Sindaco Comune di Sanremo

Sig. Alberto Biancheri

e p.c.

Al Presidente del Consiglio Comune di Sanremo

Sig. Alessandro Il Grande

LL.SS.

Il sottoscritto Simone Baggioli, consigliere comunale di Sanremo - Gruppo di Forza Italia - con la presente interrogazione **urgente**, espone quanto di seguito riportato.

Premesso che:

- ◇ A fine maggio scorso gli organi di informazione hanno diffuso la notizia, data dal Progettista e commentata con favore dal Sindaco, della imminente presentazione allo Sportello Unico delle Attività Produttive (S.U.A.P.) da parte dell'acquirente dell'ex Tribunale della segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (S.C.I.A. - "condizionata") relativa alla apertura di una "Senior Housing" di una "cinquantina" di alloggi affidati a un gestore già individuato e indicato.
- ◇ La medesima fonte ha aggiunto che "*Una volta approvato il progetto potranno partire i lavori e, tempo un anno, dovrebbero giungere a conclusione*", nell'implicita opinione che detta approvazione urbanistica e edilizia consista in una mera formalità tecnico-burocratica, analogamente -purtroppo- a quanto si è verificato, ad esempio, nel gennaio 2015 per un'altra iniziativa produttiva in valle Armea tuttora infruttuosa.

Ritenuto che:

- ◇ La S.C.I.A. della sottozona in questione della superficie di complessivi **3.560** metri quadrati (Bc6_3 "S. Martino-B" del P.R.G. vigente) è soggetta alla disciplina urbanistica approvata dalla Regione (D.G.R. n. 1486 del 28 novembre 2014) integrata da quella del P.U.C. adottato (D. C. C. n. 67 del 16 ottobre 2015) la quale fino al 16 marzo scorso la esonerava dal regime di salvaguardia da esso introdotto con una norma specifica (art. 23) che però è stata resa inefficace dal parere vincolante della Regione (D.G.R. n. 158 in tale data) che ne ha prescritto l'adeguamento ai propri rilievi (pag. 56) estesi agli interventi sulle **volumetrie esistenti** (in questo caso **23.690** metri cubi, di cui 17.830 fuori terra) sotto il profilo degli *standard* di legge, del carico urbanistico indotto, delle dotazioni di servizi e delle tassative prescrizioni di ambito.
- ◇ La salvaguardia del P.U.C. adottato, inoltre, si estende al profilo paesistico a seguito dell'**accoglimento parziale, limitato allo stretto perimetro della sottozona dell'ex Tribunale**, della proposta di variante al P.T.C.P. regionale **n. 72** (da S.U. a T.U.) che riguarda l'intero complesso urbano dell'ex Sacro Cuore (edificio scolastico "*Giovanni Pascoli*" e parco pubblico "*Giardini Nobel*"), del quale è stato proposto dal P.U.C. il "**passaggio**" da "*struttura urbana qualificata*" sottoposta al regime di "*mantenimento*" (art. 35 delle norme tecniche del P.T.C.P.) a "*tessuto urbano*" che in base all'art. 38 delle stesse norme tecniche "*non è soggetto a specifica ed autonoma disciplina paesistica*".

- ◇ La S.C.I.A., infine, sulla base del modulo uniforme e standardizzato reso obbligatorio dalla Regione (D.D.G. n. 150 del 20 giugno 2017) è condizionata dalla preventiva acquisizione di **atti di assenso** da richiedere per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) tra cui quelli relativi al vincolo di **tutela delle bellezze naturali** (D.M. 14 novembre 1952- Ex Bellezze Individue e ora art. 136, comma 1 lettera b del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004) e al **rischio sismico** per effetto del passaggio di Sanremo, con decorrenza dal 19 luglio 2017, dal regime "sottozona a bassa sismicità" a "zona a sismicità media" (zona 2 con Pga=0,25 g.) che impone tecniche di costruzione sia delle strutture portanti e sia delle fondazioni **del tutto assenti** nell'edificio costruito nel 1968-69 e ampliato in sopraelevazione nel 1982-83.

Considerato che:

- ◇ Il contesto giuridico-amministrativo suddetto nel quale l'istruttoria volta all'approvazione del progetto di "Senior Housing" dovrebbe svolgersi pur riguardando una **iniziativa strettamente privata** vede irrisolte problematiche di **azione pubblica** che l'Amministrazione comunale è chiamata a definire con un preciso **indirizzo politico** e relativa assunzione di responsabilità.
- ◇ Una problematica iniziale riguarda il carattere **residenziale** oppure **produttivo** del "Senior Housing" con le implicazioni derivanti dai diversi regimi giuridici che, nel secondo caso, richiederebbero specifici atti di assenso condizionanti la S.C.I.A.
- ◇ Una ulteriore problematica riguarda l'obbligo di reperimento degli spazi a *standard* conseguenti all'insediamento di nuove funzioni e i limiti e le condizioni della loro monetizzazione a suo tempo assentita (punto n. 3 del dispositivo della D.C.C. n. 40/2014) nell'esercizio di una discrezionalità unicamente motivata con considerazioni di ordine finanziario.
- ◇ Si pone, inoltre, (direttamente connessa alle precedenti), la problematica relativa al permanere, nella destinazione d'uso che si intende introdurre, dei requisiti di "*pubblico servizio*" posseduti in precedenza dal Tribunale e che, fino ad oggi, hanno permesso di ignorare evidenti e gravi criticità consistenti nella completa assenza di posti auto per veicoli di servizio (operatori della Giustizia e utenti) e nella **inadeguatezza** della viabilità di accesso, transito e sicurezza.
- ◇ Non può essere, infine, ignorata nè sottratta a un pubblico chiarimento la problematica di carattere squisitamente **politico** inerente la "*disinvolta*" procedura di vendita che:
 - ✓ da un iniziale valore stimato di 16 milioni lo ha visto scendere alla metà;
 - ✓ anziché consistere in un "*confronto concorrenziale*" delle offerte al rialzo si è risolta in una gara al ribasso sulla base della soglia minima segreta e da non superare prevista dal Bando;
 - ✓ ha affidato il compito di presentare detta offerta minima da non superare e di custodirne la segretezza a una società di gestione del risparmio mediante fondi di investimento immobiliare partecipata da istituzioni finanziarie e bancarie pubbliche e private tra le quali la Cassa Depositi e Prestiti, anziché basarsi su una perizia asseverata interna o esterna e affidarsi al dovere di segretezza di un pubblico dipendente;
 - ✓ ha incaricato un consulente esterno di "*validare*" a posteriori la **congruità** dell'offerta dichiarata vincente che è risultata molto più bassa del valore di stima in precedenza calcolato dal competente servizio comunale.

Preso atto che:

- ◇ la soluzione delle problematiche suddette alle quali è subordinata l'approvazione della pratica urbanistica e edilizia in questione richiede indirizzi e scelte **politiche**

per le pesanti ricadute sulla qualità del territorio e dell'ambiente sociale ed economico cittadino che comportano.

- ◇ In assenza di detti indirizzi e scelte l'istruttoria giuridico-amministrativa affidata all'apparato tecnico e amministrativo comunale espone l'Ente e soprattutto l'acquirente a defatiganti tempi di attesa e a rischi di inerzia destinati a protrarsi a lungo, analogamente -purtroppo- a quanto si sta verificando, ad esempio, dal gennaio 2015 per un'altra iniziativa produttiva in valle Armea tuttora infruttuosa

A fronte di quanto sopra esposto, il sottoscritto consigliere propone la seguente

INTERROGAZIONE URGENTE AL SINDACO

- 1°. Per avere conferma ufficiale nella competente sede pubblica delle notizie diffuse dagli organi di informazione in merito al destino dell'immobile che per 40 anni ha ospitato il Tribunale di Sanremo.
- 2°. Per conoscere, anche soltanto nelle linee generali, gli indirizzi **politici** che l'Amministrazione intende formalmente impartire all'apparato tecnico e burocratico comunale in merito alle problematiche elencate.
- 3°. Per dare una spiegazione alla cittadinanza e all'opinione pubblica della singolarità della procedura di vendita seguita per i profili sopra elencati.

Si chiede risposta orale nel primo Consiglio Comunale disponibile.

Sanremo lì, 28 agosto 2018

Simone Baggioli
