CITTÀ DI SARZANA

DELIBERA DI CONSIGLIO
COPIA

N. 32 del 18.05.2015

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica degli arenili e della fascia costiera di Marinella – Adozione ai sensi dell'art. 80 della L.R. 11/2015 e conseguente avvio delle procedure di VAS ai sensi dell'art. 9 della L.R. 32/2012

L'anno duemilaquindici, addì diciotto del mese di maggio alle ore 18.00 nella sala delle adunanze consiliari della sede comunale, a seguito di regolari inviti si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di 1^ convocazione con la partecipazione dei signori **Consiglieri**:

CAVARRA Alessio (Sindaco) – MIONE Paolo – CASINI Beatrice – CASTAGNA Daniele – TORRE Mario –LORENZINI Damiano –MATTIONI Nicola – ANTOLA Andrea – VINCHESI Stefano – ROSIGNOLI Giancarlo – ZANETTI Paolo – FRASSINI Sara – RAMPI Carlo – CHIAPPINI Valter -

Risultano assenti i Signori Consiglieri:

CORSI Ilaria – PITTIGLIO Rosanna – GIANNINI John Giovanni

Assume la presidenza l'Avv. Paolo MIONE

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Paola MICHELINI incaricato della redazione del verbale.

Sono designati scrutatori i Consiglieri: D. Castagna – S. Vinchesi – S. Frassini

Il Presidente, dato atto della regolare costituzione della adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto

Il Presidente Mione dà la parola al Sindaco per la presentazione della pratica.

Intervengono i Tecnici Arch. Lucchesini e Ing. Chirico per l'illustrazione del progetto e della normativa.

Il Presidente invita, quindi i Sigg. Consiglieri ad intervenire alla discussione.

Intervengono i Cons. Zanetti, Chiappini, Rampi, Castagna, Rosignoli, Antola, Mione, Frassini, Lorenzini.

I tecnici replicano agli interventi dei Consiglieri ed infine interviene il Sindaco per la replica della Giunta.

Per dichiarazione di voto prendono la parola i Cons.:

- Zanetti, Rosignoli e Lorenzini che anticipano voto a favore;
- Rampi voto contrario;
- Chiappini l'astensione.

Viene dato atto che tutti gli interventi sono riportati in testo integrale sulla registrazione a nastro magnetico, conservata e trascritta agli atti dell'odierno Consiglio Comunale.

I L C O N S I G L I O C O M U N A L E

Premesso che il Comune di Sarzana è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del C.Comunale n° 94/1994 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Liguria n° 97/1998;

Che tale Strumento Urbanistico, nella parte riguardante l'individuazione delle Aree Progetto, quali siti di importanti interventi di tutela e sviluppo assoggettati ad una particolare disciplina puntuale ai fini della rispondenza alle indicazioni a suo tempo emanate dal PTCP Regionale ed alle indicazioni contenute nel Voto del CTU allegato al su indicato Decreto, che precisava le modalità di esercizio della sub-delega in materia di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, a norma delle disposizioni contenute nella L.R. 20/1992, evidenzia la necessità per l'ambito di Marinella e di tutto il compendio di aree agricole interessate, una particolare normativa definita dai contenuti dell'Area Progetto n° 5 "Marinella" (All. B Art. 23 – Parte 11) e Tessuti n° 120 , 121, 125, 144, 145 e 210 (Parco Campagna);

Che, in particolare, ai fini della indicazione dei Temi di Progetto la normativa di cui sopra (A.P. 5) ne prevede i seguenti:

a) Recupero fisico e funzionale del sistema dei manufatti emergenti denominato “Borgo di Marinella”;
b) Mantenimento di “prima casa” (popolazione attuale e altra aggiuntiva) nel borgo;
c) Realizzazione di un polo turistico;
d) Riqualificazione del litorale, per il quale la norma fa riferimento, per l’U.I. 4, alla redazione di un S.U.A. che assume la denominazione di “**Piano di Spiaggia**” in accordo con le prescrizioni progettuali della Capitaneria e degli altri eventuali progetti di difesa del Litorale al quale si rimanda per le prescrizioni quantitative e qualitative generali e di dettaglio;
e) Salvaguardia e rafforzamento dell’assetto vegetazionale esistente in cui viene esplicitato che la realizzazione degli interventi relativi al nuovo assetto vegetazionale sono subordinati alla redazione di progetto preliminare che ponga con obiettivo principale la realizzazione di un Parco Urbano attrezzato con funzione di servizio retrospiaggia ed integrazione al Borgo;
f) Mantenimento dell’unità colturale dell’azienda agricola come presupposto per la istituzione di un’area con percorsi di fruizione pubblica denominata “Parco campagna”mentre, per quanto riguarda l'aspetto legato alla normativa dei Tessuti e delle Aree, rilevando i contenuti degli ambiti che saranno interessati dal Piano di cui all'oggetto (Unità di Intervento 4 e 5 e Tessuti 121, 144, e 144bis) si evidenzia “....l'importanza delle definizioni relative al parco Urbano che sono comprensivi delle eventuali edificazioni incluse, sono assoggettati al regime normativo della conservazione in quanto si tratta di complessi aventi per definizione un elevato valore ambientale ed una elevata vulnerabilità tali da rendere prevalente l'esigenza di salvaguardarne la consistenza e la qualità rispetto ad ogni altra considerazione.

L'obiettivo della norma é quello di conservare quegli elementi della struttura che maggiormente concorrono a determinarne la qualificazione paesistico ambientale.

Devono pertanto essere rigorosamente conservate le caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, la consistenza dell'edificato e i caratteri

architettonici degli edifici storicamente legati alla genesi del Parco, nonché all'organizzazione complessiva dell'insieme anche nei suoi rapporti visivi con l'intorno.
I parchi urbani qualora comprendono aree boscate sono regolati dalla relativa normativa normativa dell'assetto vegetazionale....."

Che pertanto, in sede di valutazione circa la situazione dell'ambito di Marinella, così come indicato dalla normativa di cui sopra, si è provveduto ad una verifica della situazione complessiva delle aree oggetto di intervento in rapporto alle vigenti disposizioni in materia di pianificazione attuativa, e si è inteso procedere con lo studio di uno Strumento Urbanistico Attuativo ai sensi della L.R. 12/2015 che, nel frattempo, ha sostituito le indicazioni normative previste dagli artt. 4 e 5 della L.R. 24/1987 con le disposizioni transitorie previste dagli artt.80 e 81, che prevedono, tra l'altro, l'approvazione Regionale in luogo delle competenze originariamente poste in capo alla Provincia della Spezia;

Che l'iniziativa di cui sopra ricade in un ambito territoriale assoggettato sin dal 1958 (Piano Roisecco) ad una disciplina pianificatoria rivolta alla creazione di aree di sviluppo edilizio orientate alla funzione turistica e ricettiva, disponendo la previsione di infrastrutture veicolari i modo tale da poter collegare efficacemente l'abitato di Sarzana con il litorale, prevedendo inoltre un consistente incremento abitativo generato dalle possibilità insediative previste e rapportate anche alle previsioni di sviluppo delle aree limitrofe (Comune di Carrara ed Ameglia).
Nel 1964 entro in vigore la Variante al Piano Roisecco redatta dagli estensori del nuovo PRG in cui sostanzialmente si consentiva la realizzazione di spazi commerciali all'interno degli edifici previsti ma, soprattutto di determinavano nuove indicazioni sulla destianzione urbanistica delle aree di Marinella, in cui sostanzialmente si ridisegnava l'utilizzo delle aree orientato secondo le indicazioni contenute nel D.M. 02/04/1968 n° 1444 prevedendo aree per attrezzature balneari, attrezzature collettive e una zona residenziale “estensiva” ubicata direttamente a ridosso della zona edificata: tale indicazione pianificatoria non ebbe mai seguito in quanto interessante una consistente area già edificata di particolare pregio “il Borgo” che verrà successivamente valorizzata e disciplinata in modo puntuale dal PRG attualmente vigente (adottato nel 1994 ed approvato nel 1998) con le prescrizioni contenute nell'Area Progetto n° 5.

Per quanto riguarda gli atti pianificatori specifici per l'abitato di Marinella l'intervento in esame fu preceduto da analogo provvedimento elaborato nel corso degli anni 1997/1998 dall'Ufficio Tecnico, riguardane appunto la redazione di un Piano per le aree del litorale di Marinella, sulla scorta del fatto che il PRG appena approvato determinava in se una carenza normativa riguardante le possibilità e i contenuti di intervento nel litorale interessato, per cui si avviò lo studio e si adottò, con deliberazione del C.Comunale n° 71 del 27/07/1999 il Piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica di Marinella, primo ed unico provvedimento che dava attuazione alle indicazioni del PRG, in un quadro normativo sia locale che territoriale molto meno complesso dell'attuale, con soluzioni tecniche e amministrative il cui obbiettivo era il riassetto del Litorale e l'ampliamento dei servizi e delle dotazioni per la creazione di un efficace sistema turistico-ricreativo.
Il progetto in esame, come quello che lo precedette e che comprendeva anche l'area dei Falaschi comunque non proseguì, dopo essere stato inoltrato alla Provincia della Spezia, il percorso amministrativo sfociante nella approvazione;

Che pertanto, tale esigenza, espressamente sollecitata dall'Amministrazione Comunale, quale punto fondamentale ed irrinunciabile del proprio Programma di Governo, approvato con Deliberazione del C.Comunale n° 32 del 26/06/2013, è stato preceduto da una preliminare approvazione di un Protocollo di Intesa tra Comune di Sarzana e Marinella S.p.A. quale principale soggetto interessato, con provvedimento del C.Comunale n° 167 del 06/11/2013 con il quale si è inteso procedere attraverso lo studio del litorale di Marinella congiuntamente alle aree retrostanti a Parco Urbano, alla edificazione ricettiva di via Kennedy, sino al confine con il Comune di Carrara, in modo da avviare un processo pianificatorio che possa consentire “....una definitiva sistemazione urbanistico-architettonica ed ambientale dell’intero compendio, valutata ad oggi la evidente e perdurante disomogeneità delle strutture esistenti, della necessità di una radicale riorganizzazione dei titoli di godimento delle aree demaniali, che tengano conto anche della recente rideterminazione della linea demaniale, della scarsezza di servizi qualificati e di regolarizzazione dal punto di vista tecnico ed urbanistico delle strutture esistenti, specie quelle gravitanti nello spazio demaniale definito come spiaggia libera (o libera/attrezzata), si ritiene imprescindibile, per l’A.Comunale provvedere in tempi certi e verificati a procedere alla completa riorganizzazione del litorale secondo le indicazioni

metodologiche e normative previste dalla legislazione in materia, ed in base alle indicazioni del vigente P.R.G. per quanto attuali ed aggiornate, e secondo le previsioni contenute nel Masterplan, redatto dalla Soc. Marinella S.p.A. e approvato, nell'Aprile del 2007, dal Comune di Sarzana, Comune di Ameglia, Provincia della Spezia, Parco Montemarcello-Magra, Regione Liguria";

Che, conseguentemente alle indicazioni contenute nel suddetto protocollo, considerato guida fondamentale per la redazione del Piano, si è provveduto al conferimento degli incarichi per la materiale redazione dello stesso, individuando nell'Arch. Doriano Lucchesini ed il Prof. Ing. Antonio Chirico i soggetti competenti alla redazione del Piano, con la collaborazione della D.ssa Gabriella Cozzani per la parte di natura Ambientale, dell'Ufficio Tecnico per la parte riguardante le verifiche dello stato attuale delle aree interessate, partecipazione alla redazione del capitolo normativo, redazione del progetto di massima delle Opere Pubbliche e del Piano Finanziario, e della partecipazione della Marinella S.p.A. per quanto concerne le valutazioni di natura geologica;

Che l'avvio dello studio di cui sopra ha altresì comportato, sulla base di contatti con il Settore Ambiente della Regione Liguria, di non procedere con la richiesta di assoggettamento a VAS così come previsto dall'art. 8 della L.R. 32/2012, ma di orientarsi immediatamente all'espletamento della procedura di VAS ai sensi dell'art.9 della medesima Legge, in modo tale da valutare compiutamente tutte le implicazioni, considerazioni e determinazioni circa l'aspetto ambientale dell'intervento pianificatorio, rilevando il fatto della disomogeneità delle situazioni ambientali presenti nel tratto di territorio interessato dal Piano e la conseguente necessità di perseguire un approccio alle problematiche di tutela e sviluppo che siano quanto più sostenibili e finalizzate alla creazione di un vero sistema di equilibrato consumo di risorse legate al turismo e alla creazione di occasioni di lavoro;

Che tale scelta ha comportato, quale immediata conseguenza, lo studio e l'approvazione del Rapporto Preliminare, così come stabilito dall'art.8 della L.R. 32/2012, atto la cui approvazione è stata preceduta da incontri pubblici nei quali sono stati illustrati i contenuti di massima del Piano oltre a tutte le indicazioni di natura ambientale, paesistica ecc., ed è avvenuta con Deliberazione della Giunta Comunale n° 12 del 29/01/2014 con l'invio della documentazione allegata al Servizio Ambiente della Regione Liguria per la

verifica di competenza, che nella nota di risposta, ha evidenziato alcune richieste di approfondimento che hanno riguardato soprattutto la preesistenza di relitti vegetazionali e formazioni arboree degne di nota, oltre alla richiesta di allegazione di documenti di natura più progettuale indicanti le modalità, i contenuti e le soluzioni per la creazione del sistema turistico ricreativo descritto dal Rapporto Preliminare;

Che, nella fase di elaborazione del Piano, si è evidenziata sin dalle prime battute, la necessità di un aperto confronto con la cittadinanza, soprattutto con quella di Marinella e con gli operatori che svolgono l'attività sulle aree del Litorale, con l'obbiettivo di cogliere quanto più possibile informazioni, richieste, critiche e apporti costruttivi, ritenuti necessari e indispensabili per la formulazione dei contenuti del Piano, da contemperare con le esigenze di chiarezza di intenti e di regolarità formale, aspetti di fondamentale importanza per la corretta azione pianificatoria intrapresa dal Comune.

Tali incontri, partiti dall'assemblea pubblica del 18/01/2014, all'indomani della firma del Protocollo di Intesa, e ripetuti in data 03/03/2014. 07/02/2015, 06/03/2015 hanno scaturito un dibattito che, pur nelle difficoltà operative insite nella problematica che governa l'intero compendio e nel perdurare di situazioni non completamente risolte relativamente alla corretta ubicazione e consistenza degli insediamenti esistenti, situazione peraltro in corso di risoluzione attraverso provvedimenti specifici emanati dai Servizi del Comune di Sarzana, ha affrontato tutti i possibili aspetti della futura pianificazione sia con proposte che in parte sono state prontamente inserite nelle successive elaborazioni progettuali, che con ulteriori segnalazioni tese a previlegiare esigenze particolari legate alla risoluzione di annosi problemi legati alla carenza di infrastutture e a situazioni di degrado mai sufficientemente risolte e cagione di notevoli problemi di conmfort utilizzativo;

Che la necessità di condividere per quanto possibile, passo per passo l'elaborazione del Piano, ha comportato l'avvio anche di un approfondito rapporto con la Commissione Territorio, alla quale si è provveduto tramite lo svolgimento di più riunioni che hanno illustrato le varie fasi del processo pianificatorio e la complessità dei temi legati alla fruizione delle aree del Litorale, con la consegna di materiale su supporto informatico che ha, si ritiene, contribuito ad una sufficiente conoscenza del problema Marinella in tutti i suoi aspetti, oltre ad aver chiarito per quanto possibile, tutte le iniziative predisposte per la risoluzione di importanti problemi, primo tra tutti la risoluzione di quello derivato dalla

presenza di insediamenti su area demaniale destinati ad essere trasferiti in area limitrofa privata, con liberazione delle aree ed i conseguenti rapporti con le disposizioni normative di livello europeo in materia di aree pubbliche (direttiva Bolkestein);

Che preliminarmente, sulla base di specifici approfondimenti tra i progettisti, l'Ufficio Tecnico e un legale esperto in materie giuridiche sulle aree demaniali, appositamente incaricato per chiarire gli aspetti controversi della disciplina di cui sopra, e mediante incontri effettuati con il Servizio Demanio della Regione Liguria, si è addivenuti alla formulazione di un orientamento specifico nella trattazione della questione, che si intende quale procedimento da seguire per la gestione del Piano in tutte le sue indicazioni e prescrizioni di intervento, i cui contenuti sono descritti nell'allegato istruttorio alla Documentazione di Piano, approvato con determinazione dirigenziale n.104 del 05/05/2015;

Che, descrivendo in maniera succinta i contenuti del suddetto atto istruttorio, il litorale oggetto degli interventi previsti dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'oggetto riguarda tutto l'affaccio a mare del territorio del Comune di Sarzana e coincide con tutta la risorsa territoriale di arenile fruibile per la balneazione, che, come noto, si estende dal confine con la Regione toscana, confine rappresentato dal torrente Parmignola, al confine con il Comune di Ameglia, il cui territorio è altresì interessato dallo sviluppo di un analogo piano particolareggiato predisposto in armonia ed in sinergia con quello del Comune di Sarzana.

Ci troviamo dunque in una fattispecie di **assoluta peculiarità** sotto il profilo sia dello stato di fatto che dell'assetto tecnico-giuridico della stessa, ove si consideri che:

1. il litorale oggetto dell'ipotizzato intervento, per la porzione di interesse, è attualmente caratterizzato dalla presenza di una serie di stabilimenti balneari, posti in sostanziale continuità gli uni rispetto agli altri, che insistono tutti in parte (porzione "a monte") su aree di proprietà privata, ed in parte (porzione di spiaggia prospicente il mare) su aree demaniali, per l'occupazione delle quali ultime i titolari dei vari stabilimenti balneari hanno ottenuto dalle competenti Amministrazioni regolari concessioni demaniali attualmente in corso di validità, in quanto la relativa scadenza è prevista dalla pertinente normativa (art. 1, comma 18, d.l. n. 194/2009 e s.m.i.) nel 31/12/2020.

2. il Comune di Sarzana ha l'urgente necessità di procedere alla riqualificazione del litorale, tenuto anche conto dell'inderogabile interesse pubblico di tale operazione che si inquadra nella più complessa fase dello sviluppo dell'intera frazione e del sistema così come disciplinato, tra l'altro, dai contenuti prescrittivi dell'Area Progetto n° 5 di Marinella;
3. rileva l'importanza che, l'intera area demaniale, venga messa in sicurezza rispetto al rischio meteomarino ove si consideri che, nell'ambito di una recente indagine geologica della zona, è stata effettuata una valutazione delle aree di pericolosità "sulla base della linea di costa e dell'altezza del sormonto dell'evento meteomarino", giungendo alla conclusione che sono soggetti al citato rischio meteomarino tutte le opere/stabilimenti balneari/cabine che si collochino al di sotto della isolinea corrispondente alla quota di 1,92 m slm (ossia una quota alla quale si pongono sostanzialmente tutte le opere attualmente presenti nell'ambito di interesse);
4. obbiettivo di primaria importanza è la "bonifica" dall'attuale stato di degrado, con beneficio pubblico sotto i distinti profili della razionalizzazione della zona rispetto ai servizi offerti alla collettività, alla tutela paesaggistico-ambientale, con preventiva demolizione di tutti i volumi attualmente insistenti sulla zona di interesse e ricostruzione di nuove opere rispettose dei requisiti di legge; anche in relazione a questo punto, si vedano gli elaborati B01 e B02, orientamento che, viste le comuni esperienze presenti lungo le coste dell'intera nazione, appare in controtendenza al processo di occupazione più o meno abusiva delle aree demaniali;
5. l'intero compendio del litorale inoltre è fatto oggetto di infrastrutturazioni pubbliche, quali opere di interesse generale di assoluta priorità, indispensabili ed indifferibili rispetto all'attuazione complessiva del P.P. e quindi anche rispetto alla realizzazione di stabilimenti balneari di nuovo impianto sostitutivi delle strutture esistenti ed operanti, come il riassetto, la riqualificazione e l'adeguamento alle nuove necessità delle reti di urbanizzazione primaria e secondaria come la rete stradale pubblica, quelle di approvvigionamento idrico e delle fognature (sia bianche che nere), la creazione di una passeggiata a mare, l'implementazione della rete di energia elettrica e dell'illuminazione pubblica.

Che, alla luce di quanto sopra descritto, si pone il problema della fattibilità di un percorso amministrativo di attuazione del Piano, il quale ultimo avrà durata pari ad anni 10 ai sensi di legge, ma al fine dell'effettiva realizzazione del quale occorre che il soggetto attuatore possa disporre delle aree oggetto di intervento – tra le quali anche la porzione di spiaggia di proprietà demaniale – per una durata paragonabile al tempo di ammortamento degli investimenti effettuati nelle aree interessate, e che coincida con un periodo medio di almeno dodici/quattordici anni, così come si evince dallo studio economico-finanziario che correda il Parere Istruttorio allegato alla presente Deliberazione, prendendo inoltre in considerazione il fatto che gran parte dei soggetti attuatori del P.P. si trovano dunque nella singolare condizione di poter fruire nel primo quinquennio (dal 2015 al 2020) della disponibilità della spiaggia sul demanio pubblico, mentre, a partire dal 2020, la gestione della stessa spiaggia liberata dalle costruzioni nel quinquennio precedente per effetto del P.P. dovrebbe essere messa a gara di evidenza pubblica per la sua assegnazione a soggetto anche diverso dagli attuali, i quali però nel frattempo potrebbero/dovrebbero aver edificato le strutture stabili del nuovo stabilimento balneare nelle aree private immediatamente a monte del confine demaniale.

Che tale prospettiva, per gli attuali operatori, cui, per norma di Piano, vengono addossati gli oneri relativi a tutti gli interventi legati alla realizzazione delle infrastrutture, acquista senso e concretezza nella misura in cui sotto il profilo sia fattuale, sia tecnico-giuridico possano continuare a gestire il rispettivo stabilimento balneare in continuità rispetto alla concessione demaniale attualmente in vigore consentendo di poter ammortizzare gli interventi affrontati (in sostanza, demolizione e smaltimento delle attuali strutture ed esecuzione delle nuove opere –private e pubbliche- previste nel P.P.) nel corso del prosieguo della propria attività (vale a dire, sotto il profilo tecnico-amministrativo, nel corso della vigenza della propria concessione demaniale), ritenendo che l’attenzione posta agli investimenti risulta rilevante perché costituisce un indice decisivo del mutamento di prospettiva: dal sedime demaniale al compendio produttivo per cui oggetto della concessione dovrebbe essere così inteso il secondo e non soltanto il primo, cosicché entrambi, costituendo un bene unitario, andrebbero messi a gara anche quando si tratti di rinnovare le concessioni demaniali esistenti.

Che, dall'esame della letteratura sulle concessioni di beni appartenenti al demanio marittimo, e dalle sentenze che negli anni si sono succedute aventi ad oggetto la tipica natura dei beni demaniali, si è inteso procedere considerando il fatto che la pertinenza demaniale marittima non sia di per sé idonea ad avere destinazione produttiva, dovendosi ritenere che la stessa**,** quando utilizzabile solo come supporto materiale di appoggio, sia assimilabile al suolo, di proprietà pubblica, indipendentemente dal fatto che sullo stesso siano installati immobili ad uso produttivo, il cui utilizzo compete a chi ne sia proprietario;
Pertanto, in base al suddetto indirizzo, quando oggetto della concessione demaniale marittima sia un bene pubblico non produttivo, ma venga consentito al concessionario di realizzare (e poi mantenere) sul suolo demaniale manufatti strumentali all'esercizio della propria azienda, si ha che, da un lato, il concessionario acquista la titolarità di un diritto superficiario, dall'altro lato, il sedime demaniale va assimilato al suolo pubblico;

Che pertanto, l'assunto come sopra sinteticamente enunciato (vedasi comunque apposito allegato istruttorio al Piano) consentirebbe di procedere ad una elaborazione dell'attuale Pianificazione con criteri meno traumatici rispetto a quelli che presumibilmente verrebbero a crearsi dopo la fatidica data del 31/12/2020, consentendo di mantenere un criterio di sostenibilità nell'attuazione delle previsioni di Piano soprattutto nei confronti dei soggetti che attueranno investimenti sulle aree private direttamente confinanti con il suolo demaniale;

Che in materia di gestione degli interventi in area demaniale, si sono portati avanti anche numerosi contatti sia con la Capitaneria di Porto che con l'Agenzia del Demanio sede di Genova, la quale, con nota PEC pervenuta al Comune in data 05/03/2015 ha preso atto, sulla base della documentazione inviatagli nel mese di Settembre 2014 con nota del Comune del 22/09/2014, dei contenuti e delle indicazioni di natura progettuale inserite nel Piano valutando positivamente gli indirizzi perseguiti, nel quadro comunque di una normativa che disciplina l'uso delle aree e degli immobili attualmente esistenti destinati programmaticamente alla demolizione da sottoporsi, mediante ulteriori contatti, a specifica e definitiva determinazione nei confronti delle ipotesi di intervento previste;

Che tali contatti sono stati portati avanti anche nei confronti del Servizio Demanio della Regione Liguria, il cui scambio di opinioni ha permesso, da parte del Comune, alla

formulazione delle posizioni nei confronti della trattazione delle aree demaniali in sintonia con quanto disposto dai paragrafi precedenti;

Rilevato che gli orientamenti come sopra indicati possano essere perseguiti con sufficiente chiarezza e sostenibilità, per cui si ritiene di procedere alla formulazione degli ulteriori contenuti del Piano, riferendo all'aspetto di carattere generale, così come illustrato nella allegata Relazione Illustrativa, in forma del tutto sintetica esplicitando i seguenti argomenti:

INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA

1. la **liberazione** del maggior spazio possibile sulla spiaggia demaniale **dalle costruzioni precarie** ed occasionali - che in taluni casi sono già oggetto di ordinanze di demolizione-, attraverso un arretramento generale e la sostituzione sia degli stabilimenti sia degli altri manufatti stagionali (cabine, chioschi,ecc.)
2. la **ricostituzione di un profilo dunale** a monte della spiaggia di varia altezza e spesso raddoppiato in profondità in rapporto agli spazi disponibili tra la spiaggia e la provinciale. Tale ipotesi progettuale raggiungerebbe più scopi:
3. ricreare il più possibile una **cornice naturalistico-ambientale all'arenile**, peraltro sollecitata dalla presenza del vincolo SIC europeo
4. creare tra le dune stesse ed a valle della provinciale una **percorrenza pedonale pubblica**, pienamente sicura, distaccata da ogni intrusione veicolare, protetta anche acusticamente dal traffico, che dia accesso alle spiagge ed agli stabilimenti, che funzioni anche d'inverno come un suggestivo richiamo di fruizione del mare lungo tutto l'arco costiero, connettendosi ininterrottamente con l'analogo percorso pubblico dell'arenile di Fiumaretta, similmente previsto nel piano pubblico degli arenili di Ameglia.

   In questo il PP di Sarzana si pone il problema dell'indispensabile collegamento con le azioni di un analogo strumento attuativo nel contiguo arenile del Comune di Ameglia, dando così vita alla **soluzione unitaria della riqualificazione dell'intero tratto costiero** di oltre 2,5 Km che costituisce la porta d'ingresso da levante della Regione Liguria
5. **costituire delle rientranze concave nell'andamento delle dune di nuova formazione**, tali da ospitare **i nuovi stabilimenti balneari** e/o, nel caso dell'ambito

centrale della costa, le **attrezzature di servizio alle spiagge libere**. Gli stabilimenti e le attrezzature sono pensate in termini edilizi come strutture leggere senza opere riflettenti e senza fondazioni continue in modo che la loro presenza possa essere pensata in maniera stabile (anche per le stagioni extra-balneazione) per quelle parti che riguardano le attività di ristoro e di piccolo commercio

6. **ricostituzione della piantata costiera** a monte della provinciale, riconfigurando il paesaggio originale della piana e potendo fruire di una certa protezione delle alberature dagli effetti negativi dell'aerosol marino per effetto della ricostituzione del profilo dunale (lett. b)
7. Gli **stabilimenti balneari, le attività commerciali ed i pubblici esercizi** saranno sistemati con limiti e regole dimensionali collegati alla capienza dell'attività balneare prospiciente le attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine in spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc. attività commerciali e di pubblico esercizio quali bar, ristoranti, negozi, ecc., sia in collegamento con le attività balneari che indipendenti. Le regole dimensionali saranno stabilite in funzione della riqualificazione paesaggistica complessiva per consentire lo svolgimento delle attività previste utilizzando tipologie con forti trasparenze, senza fondazioni continue realizzate con materiali leggeri quali ferro, vetro, legno ecc. Le altezze potranno raggiungere il secondo livello per consentire la realizzazione di terrazzi solarium e la prosecuzione dell'attività al piano terreno il problema della sosta veicolare viene affrontato coinvolgendo ampie fasce di campi sia a valle che a monte della provinciale 432 e viene risolto attraverso la ricostituzione in essi della pineta costiera, al di sotto della quale posizionare i posti auto. Si ottiene così la riqualificazione ambientale e paesaggistica
8. **Allontanamento dalle spiagge delle auto in sosta**. Tale obiettivo presuppone tre azioni indispensabili e tra loro collegate:
9. **Creazione nella pineta costiera a monte della provinciale di un parcheggio estivo**. La parte vicino alla strada sarà regolamentata per le presenze prolungate a servizio delle attività del litorale.
10. I **parcheggi alberati già esistenti** sono da riqualificare attraverso la ricostituzione degli scoli originali e integrazione delle alberature con la messa a dimora di

alberature (pineta lecceta) e la creazione di barriera verde attorno alla zona del monumento a Fabbricotti.

INTERVENTI PUNTUALI E MIRATI

Sono da considerare come obiettivi puntuali e mirati:

- Rimessa in pristino del **percorso pedonale originario di collegamento tra il borgo e le spiagge** da attuare con la risistemazione del calpestio, la ricostituzione del tracciato originario in prossimità della strada litoranea anche attraverso la realizzazione di un attraversamento con caratteristiche di forte evidenza e riduzione della velocità.
- Ripristino e restauro del collegamento pedonale terminale tra il borgo e le spiagge con la **riqualificazione del fabbricato esistente della Pubblica Assistenza** e sistemazione del suolo per la realizzazione dell'attraversamento.
- **Realizzazione di accesso e di collegamento tra la Via Kennedy, le spiagge ed il parco della Colonia Olivetti** da attuare attraverso varchi pedonali nell'area pubblica esistente.
- Ambito della ***turbina*** da attuare attraverso la riqualificazione del sito (manufatto tecnologico, sistemazione delle sponde e del laghetto) e la realizzazione di un **pontile destinato alla passeggiata pubblica** e contenente attrezzature commerciali, di pubblico esercizio, di supporto alla balneazione.
- ***Via Kennedy***. Riqualificazione e risistemazione dell'arredo urbano attraverso la riduzione dei parcheggi, la messa in opera di fioriere e sedute, il rifacimento delle pavimentazioni e degli elementi di arredo urbano. Realizzazione di due nuovi parcheggi pubblici a servizio delle attività commerciali presenti ubicati nelle due zone di previsione del vigente PRG.
- ***Via Litoranea***. Riqualificazione del tracciato della litoranea. Riduzione della velocità in funzione della presenza dell'abitato e delle attività della fascia costiera da attuare attraverso una serie di attraversamenti protetti in corrispondenza degli accessi pedonali alla passeggiata costiera. Individuazione di fermate di mezzi pubblici in corrispondenza dei nodi più importanti dell’arenile.
- per le **attività commerciali e di pubblico esercizio**, gli interventi previsti mirano alla riqualificazione delle attività e dei siti esistenti e alla costruzione di nuovi interventi. In particolare:

- Attività commerciali nell'unità d'intervento delle Spiagge Libere: si prevedono nuove attività commerciali il cui indice proviene da una previsione di PRG mai attuata presente nell'area dell'attuale Pubblica Assistenza;
- Ambiti di Ristrutturazione soprastrada: ambiti di ristrutturazione a monte della Litoranea che prevedono la ristrutturazione completa o parziale delle attuali attività commerciali (distributore di carburanti, attività "Ape d'Oro") e la previsione di nuove attività in continuità con quelle lungo la passeggiata lungo mare al fine di garantirne la fruizione dell'arenile per l'intero arco dell'anno;
- Fronte Mare Marinella (via Kennedy di levante): Ambito di ristrutturazione delle attività esistenti da attuare attraverso operazioni di sostituzione edilizia rivolte al loro potenziamento con l'incremento di attività commerciali e di pubblico esercizio nel fronte lungo la Via Kennedy.
- Fronte Mare Marinella (via Kennedy di ponente) Realizzazione del terminale di collegamento tra la via Kennedy e le spiagge da attuare attraverso la sostituzione edilizia dei manufatti esistenti e la realizzazione di nuove strutture con destinazioni commerciali, di pubblico esercizio e balneari da attuare con progetto unitario con l'obiettivo di affacciare attività lungo la strada, consentire visuali ed accessi alle spiagge.

Che il presente Piano, a norma degli artt. 3 e 4 della L.R. 32/2012, rientrando tra le fattispecie dei Piani e Programmi di livello attuativo degli Strumenti Urbanistici Generali che prevedano una valutazione di incidenza, deve essere assoggettato a procedura di VAS i cui elaborati principali, costituiti dal Rapporto Ambientale e dalla Relazione di Incidenza sono ricompresi nella documentazione allegata al Piano, precisando che si è esaurita la fase di esame legata al Rapporto Preliminare, attuata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 32/2012, con le indicazioni contenute nel Documento del Settore Valutazione di Impatto Ambientale della Regione Liguria pervenuto al Comune di Sarzana in data 20/06/2014;

Che in tale documento, frutto dell'incontro avvenuto presso il Servizio Ambiente della Regione in data 10/05/2013, sono stati esaminati gran parte degli aspetti definiti dalla suddetta normativa, in particolare le interferenze con la dotazione di risorse idriche, con gli aspetti di natura geologica ed idraulica, con quelli riguardanti le modalità di produzione,

trattamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dall'azione di trasporto del moto ondoso, della produzione di rumore che possa costituire un progressivo peggioramento delle condizioni di comfort legato ad un utilizzo per fini ricreativi delle strutture ed attrezzature, della tutela delle biodiversità presenti nell'area assoggettata al Piano in rapporto alle trasformazioni previste dallo stesso, estendendo tale valutazione agli effetti particolari ricadenti nei singoli ambiti (aree litorali, piantate retrospiaggia, zone assoggettate a riqualificazione urbanistica sopra strada comprensive degli interventi riguardanti le zone a parcheggio camper ed auto, realizzazione della struttura a pontile) oltre alla installazione dei cantieri per la realizzazione delle opere previste, ed infine dell'aspetto Paesaggistico e Urbanistico, rappresentando pertanto una traccia sulla base della quale redigere le proposte di Piano definitive e i contenuti del Rapporto Ambientale;

Che inoltre, le azioni inerenti la proposta di Riqualificazone del litorale contenuta nel SUA in esame, hanno comportato la predisposizione anche di una Variante Urbanistica alle prescrizioni grafiche e normative di Piano Regolatore Generale vigente sostanzialmente basata sui seguenti contenuti:

- modifica dei perimetri degli ambiti così come descritti nella tavola n° 11 del PRG vigente e definiti dai contenuti normativi dell'Area Progetto n° 5 di Marinella, provvedendo a interessare i comparti n° 4 e 5 e le porzioni di territorio attualmente a destinazione d'uso a parcheggio, originariamente ricomprese nell'ambito del Tessuto n° 120 e modifica conseguente della normativa contenuta nella Scheda allegata;
- inserimento di una nuova area di risistemazione e riqualificazione comprendente anche nuovi spazi per attività commerciali e turistiche, nella porzione di territorio ricadente nell'ambito n°4 (Parco Urbano art. 144 della Normativa dei Tessuti e delle Aree), consentendo tra le destinazioni compatibili anche l'attività commerciale;

Che tale proposta di Variante si ritiene possa essere annoverata tra quelle definite dall'art 9 della L.R. 24/1987 per quanto interessata e modificata dalle prescrizioni contenute nell'art. 47 della L.R. 11/2015 ritenendo in tal senso di rientrare nelle fattispecie elencate nel medesimo articolo;

Che, dal punto di vista della disciplina di livello territoriale, l'area oggetto di pianificazione attuativa risulta essere assoggettata ai seguenti provvedimenti:

RETE NATURA 2000: SIC IT1345101 Piana del Magra (Siti d'Interesse Comunitario)

Il territorio preso in esame riguarda la parte terminale della pianura alluvionale del Fiume Magra: si tratta di un'area pianeggiante con piccoli invasi artificiali e zone umide di rilevanza geomorfologica oltre alla presenza di depositi fluviali e palustri limoso-sabbiosi. Per una parte del sito è in corso una trattativa per l'inclusione nel contiguo Parco Naturale Regionale della "Magra e Montemarcello", che è stata fatta oggetto dell'approvazione di un Protocollo di Intesa tra Comune e Parco con la deliberazione della G.Comunale n°66 del 08/04/2015.

Le indicazioni sulla qualità del sito e della sua gestione sono ricomprese nella Relazione di Incidenza legata al Rapporto Ambientale.

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (PTCP)

Definisce la disciplina paesistica estesa all'intero territorio regionale e applicabile in ogni parte di questo, anche dove non sussistano specifici vincoli di tipo paesistico ambientale.
Oggetto della disciplina sono le componenti insediative, la copertura vegetale dei suoli e l'assetto geomorfologico nell'indicazione di forme e modalità di tutela, del territorio nella sua espressione paesistico-ambientale.
Le indicazioni di PTCP per le aree costiere sono interessate da normative di insediamento sparso-mantenimento, in cui la disciplina prevista è, per l'assetto insediativo IS-MA (art. 49 delle N.T.A.) ove, in linea generale, sono consentiti "...anche quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e semple che non implichino ne richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa".

Per l'aspetto Geomorfologico le indicazioni di intervento scaturiscono da quanto descritto dall'art. 67 delle N.T.A. (Modificabilità di tipo B), in cui non sono previsti particolari limitazione agli interventi fatto salvo l'obbligo di assoggettare gli interventi "..a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere", mentre per l'assetto Vegetazionale la particolarità dell'area non rientra tra le porzioni di territorio cui individuare una specifica normativa, in quanto trattasi principalmente di aree insediate o parzialmente insediate, non rientranti nella categoria dei "boschi" e delle "praterie";

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA COSTA

La specificità della zona costiera come risorsa sempre più ridotta ha portato allo sviluppo di strumenti legislativi e all'approfondimento di tecniche di pianificazione specifiche.

Il piano della costa ligure indirizza Province e ai Comuni rispetto all'assetto tratti di costa sulle quali vengono formulate specifiche indicazioni di progetto su temi rilevanti come le attività produttive, i porti commerciali, gli impianti di depurazione.

Per le azioni specificatamente individuate per il Comune di Sarzana il piano territoriale della Costa ligure (adottato con delibera del consiglio regionale n°64 del 19/12/2000 e modificato con la variante di aggiornamento (tav 9) di cui all'adozione della D.G.R. n.936 del 29.07.2011 non ancora definitivamente approvata rileva alcune problematiche che sono quelle evidenziate anche dal PTC della Provincia e sono, sotto il profilo ambientale:

- erosione della spiaggia;
- risalita del cuneo salino;
- compromissione della vegetazione retrodunale.

Sotto il profilo urbanistico:

- scarsa qualità dell'offerta turistica e dei servizi di spiaggia;
- scarsa qualità dell'edificazione;
- interferenze tra la viabilità e fruizione turistica.

con indicazioni relative all'Ambito di Marinella tese al progressivo allontanamento del traffico veicolare dalla zona e della necessità di togliere le auto dalla spiaggia, oltre alle indicazioni di tutela per quegli Ambiti individuati dal SIC (tabella riferita ai temi di intervento dell'Ambito di Progetto 41);

PIANO DI BACINO – PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO

Gli studi del Piano Stralcio hanno evidenziato in generale la fragilità della situazione dell'assetto idrogeologico della Piana. Per quanto riguarda la pericolosità idraulica si è evidenziato un rischio molto elevato (Tr=30 anni) che interessa vaste porzioni di territorio, anche densamente abitate (Marinella).

Dalla stesura del Piano di Assetto idrogeologico del 2006 parte consistente delle aree di Marinella sono assoggettate al vincolo derivante dalla classe di rischio più elevata, mentre la zona presa in esame dal Piano risulta parzialmente interessata lato Torrente Parmignola, per cui la progettazione e le previsioni di intervento in queste zone prevedono

la fattibilità di quegli insediamenti che non prevedano un aumento delle condizioni di rischio e la vulnerabilità delle parti di territorio interessate, rilevando comunque il fatto che la previsione di opere di adeguamento idraulico del Torrente Parmignola possano, una volta collaudate, condurre alla riduzione dei vincoli posti nella zona attraverso le opportune modifiche alle cartografie previgenti;

VINCOLO PAESAGGISTICO

Sono vigenti i seguenti vincoli paesaggistici:

- COMPLESSO PAESISTICO DEI BACINI DEI FIUMI VARA-MAGRA IN COMUNE DI AMEGLIA, ARCOLA, CALICE AL C., ROCCHETTA V., SESTA GODANO, VEZZANO L., CARRO, CARRODANO, BRUGNATO, BORGHETTO V., FOLLO, BEVERINO,BOLANO, S.S. MAGRA, LERICI, SARZANA (D.M. del 24/04/1985)

La loro estensione riguarda tutta la parte di Piana, che comprende il Borgo e l'abitato di Marinella, comprese le aree di costa.

Oltre ai vincoli paesaggistici espressi, operano i vincoli ex-Galasso relativi alle aree vincolate per legge di cui all'art 142 del Dlgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali).

Nel territorio di Sarzana operano per una fascia di 150 mt dalle sponde delle acque pubbliche e per la fascia dei 300 mt dalla linea di costa.

In particolare risultano iscritti nell'elenco delle acque pubbliche della Provincia della Spezia, con corso interessante il Comune di Sarzana, oltre al Fiume Magra, nel quale recapitano, i seguenti corsi d'acqua:

• Fosso dei Quadri

• Torrente degli Orti

• Collettore Minale

Si precisa comunque gli interventi previsti dal Piano, saranno valutati, in sede di esperimento della Conferenza dei Servizi per l'approvazione, avviata ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997 così come modificata dalla L.R. 11/2015, mentre i singoli progetti dovranno ottenere la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Dlgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali).

DISCIPLINA DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DELL'ARTT. 54-55 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE.

In relazione alle aree demaniali, investite dalla procedura pianificatoria in esame, si precisa che la scelta di liberare questa porzione di territorio ha alleggerito la fase di attivazione degli interventi di installazione delle strutture, escludendole dal processo autorizzativo conseguente all'applicazione delle disposizioni contenute nell'artt. 54-55 del R.D.L. 30/03/1942 n.137.

Rimane comunque la prescrizione di ottenere l'atto autorizzativo del Demanio per le opere che sorgeranno all'interno della fascia dei 30 metri dalla linea demaniale.

Che, in relazione a quanto sopra indicato viene proposto all'adozione del Consiglio Comunale il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “PIANO DEGLI ARENILI E DELLA FASCIA COSTIERA” in conformità a quanto stabilito dall'art. 8 della L.R. 24/1987 così come sostituito dalle disposizioni contenute nella L.R. 11/2015, comprensivo della Variante al PRG vigente compatibile con le tipologie così come definite dall'art. 47Bis e 47ter della medesima legge, e dalle ulteriori disposizioni contenute negli artt. 80 e 81, ricompreso nell'Unità di Intervento n° 4 e n° 5, come indicato negli elaborati cartografici allegati alla normativa dell'Area Progetto n° 5 di Marinella e nel Tessuto n° 144 della Normativa dei Tessuti e delle Aree;

Che lo strumento urbanistico in questione, viene redatto in conformità alle disposizioni normative vigenti e composto dalla documentazione così come indicata dagli artt. 2 e 3 della L.R. 24/1987 e descrive in maniera sufficientemente completa tutti gli aspetti di natura programmatica, attuativa e di sostenibilità tecnico-finanziaria prescritte dalla suddetta normativa, rimandando all'espletamento delle procedure di VAS l'aspetto strettamente legato alla tutela e sostenibilità ambientale, e ricomprende pertanto la seguente documentazione:

a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
a.01 Relazione illustrativa
b) DOCUMENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
b.01 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
b.02 Tipologie edilizie e destinazioni – Edificato esistente piante, prospetti e sezioni
c) STRALCI CARTOGRAFICI
c.01 Stralci cartografici attuali (S.U.G.-C.T.R.-P.T.C.P.) scale varie
d) STRALCIO DELLE N.T.A. DEL PRG
d.01 Stralcio delle NTA attuali
e) TABELLE DEI DATI DI PROGETTO
e.01 Tabelle dei dati di progetto
f) RILIEVO

f.01 Rilievo planoaltimetrico e uso del suolo	scala 1/2.000
f.02 Vegetazionale/biotipologica	scale varie
g) PLANIMETRIA DELL'ASSETTO COMPLESSIVO	
g.01 PLANIMETRIA GENERALE SEZIONI TERRITORIALI	scala 1/500
02a PLANIMETRIA UMI 1	scala 1/500
02b PLANIMETRIA UMI 2	scala 1/500
02c PLANIMETRIA UMI 3	scala 1/500
02d PLANIMETRIA UMI 4-5	scala 1/500
g.03 VIABILITA' ed accessibilità	scala 1/2.000
g.04 VEGETAZIONE E LIVELLO PUNTUALE DI TUTELA NATURALISTICA	scala 1/2.000
h.i) SCHEMI PLANIMETRICI/PROSPETTI E SEZIONI DEI TIPI EDILIZI	
***h.i)* TIPI EDILIZI IN PROGETTO**	
h.i) 01 STABILIMENTI ED ATTIVITA' BALNEARI	scala 1/200
h.i)02 ATTREZZATURE ED ATTIVITA' AREA DI RISTRUTTURAZIONE	scala 1/200
h.i)03 ATTREZZATURE ED ATTIVITA' SPIAGGE LIBERE	scala 1/200
h.i)04 PONTILE	scala 1/200
h.i)05 PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.01 Stabilimenti ed Attività balneari	scala 1/250
h.i)06 PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.02.AR Turbina e Colonia	scala 1/250
h.i)07 PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.03 Spiagge libere	scale 1/250
l)l) OPERE DI URBANIZZAZIONE	
l.1) OPERE A RETE	
l.1.01 PASSEGGIATA	scale varie
l.1.02 ACQUE NERE E DORSALE IMPIANTISTICA	scale varie
l.1.03 ILLUMINAZIONE PUBBLICA	scale varie
***l.2)* VALUTAZIONE DELLA SPESA**	
l.2 01 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	
m) MAPPE CATASTALI	
m.01 Mappa catastale	scala 1/200
m.02 Piano Particellare di esproprio	
n) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
n.01 Norme Tecniche di attuazione	
n.02a Tavola Normativa: su fotogrammetrico	scala 1/2.000
n.02b.1 Tavola Normativa: su base catastale	scala 1/1.000
n.02b.2 Tavola Normativa: su base catastale	scala 1/1.000
n.03 Tavola normativa: Via Kennedy	scala 1/500
o) BARRIERE ARCHITETTONICHE	
o.01 Relazione di rispondenza in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	
p) RISPARMIO ENERGETICO	
p.01 Relazione di rispondenza ai requisiti di risparmio energetico	
q) VERIFICA GEOLOGICA	
q.01 Relazione geologica	
r) CONVENZIONE ATTUATIVA	
r.01 Schema di Convenzione Attuativa del primo lotto d'intervento	
r.02 Schema di Convenzione Attuativa dei lotti successivi al primo	

Che, per quanto riguarda l'aspetto fondamentale della realizzazione delle infrastrutture necessarie al pieno utilizzo delle aree programmaticamente individuate come sito dei fabbricati e delle attività connesse, si indicano in maniera sommaria le tipologie delle opere il cui sviluppo è direttamente legato alla conformazione e all'utilizzo dei nuovi

insediamenti, precisando che le indicazioni che seguono sono da considerarsi di massima, necessitanti di ulteriori precisazioni ed approfondimenti in sede esecutiva, sulla base dei criteri legati alla alla materiale realizzazione delle stesse, da porre in capo ai soggetti attuatori, per larga parte, attraverso la sottoscrizione di appositi atti convenzionali in cui saranno precisati le modalità, i criteri e le disponibilità dei singoli soggetti o associati a farsi carico delle opere di urbanizzazione di competenza dei Comparti così come identificati nella normativa di attuazione;

Che, in conseguenza agli approfondimenti tecnici derivanti dalla tipologia delle opere da realizzarsi ai fini del rispetto dei criteri di attuazione previsti in lotti funzionali, si è provveduto alla redazione della previsione finanziaria necessitante, individuando la serie di infrastrutture occorrenti e indicandone i corrispettivi finanziari, così come risulta dal prospetto economico allegato, suddivisi per i comparti di interesse:

Opere pubbliche da realizzarsi a carico dei soggetti attuatori quali movimentazione terre per rilevati e livellamento aree di intervento con finitura grezza della superficie mediante stabilizzato di cava Unità, dorsali impianti quali fognatura nera con eventuale stazione pompe, acqua potabile, rete gas, energia elettrica con eventuale cabina di trasformazione, rete telecom, illuminazione pubblica e fognatura bianca , nonchè opere pubbliche diverse di finitura quali pavimentazioni , verde, dune, pubblica illuminazione, parcheggi pubblici, arredo urbano quali panchine, cestini e altro, segnaletica stradale ecc.	Importi per Unità di Intervento
U.I. 1	Euro 2.482.886,00
U.I. 2	Euro 1.419.621,00
U.I. 3	Euro 1.890.991,00
Totale spiagge	**Euro 5.793.498,00**
U.I. 4	Euro 364.200,00
U.I. 5	Euro 624.265,00
Totale complessivo	**Euro 6.781.963,00**

rispettando quindi le disposizioni contenute nella più volte citata L.R. 24/1987 che all'art. 2 punto e) stabilisce".....la previsione dei costi presumibili per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo e dei soggetti su cui gravino nonché le corrispondenti intese eventualmente intervenute;" precisando che ampia parte dei costi delle opere saranno

coperti dai proventi derivanti dall'attuazione organica degli insediamenti (oneri e costi di costruzione), oltre ai proventi derivanti dalla quota riferita all'alienazione della superficie ad uso commerciale, individuata nella porzione di proprietà Comunale ove attualmente sorge il fabbricato della P.A.così come descritto nella normativa di cui all'Area Progetto n° 5, individuata in mq. 770, che verrà assegnata programmaticamente ai soggetti che attueranno gli interventi ubicati nell'Unita di Intervento 03, secondo le modalità e i criteri e le valutazioni che saranno oggetto di un successivo e specifico provvedimento amministrativo contenente le specifiche indicazioni dei meccanismi che concretizzeranno l'operazione di alienazione di tali diritti superficiari.

Inoltre, considerata la particolare situazione del compendio posto a monte della strada Litoranea, ed individuato con la sigla Ar, ai fini di creare le condizioni per un più consistente apporto contributivo dei soggetti interessati dal Piano, si prevede l'applicazione delle nuove disposizioni contenute nella L.R. 16/2008 art. 38 comma 6bis, i cui criteri di quantificazione saranno oggetto anch'essi dell'ulteriore provvedimento amministrativo sopracitato;

Che quanto sopra rappresentato prevede una spesa totale di Euro 6.981.963,00 la cui sostenibilità, ovviamente in più fasi, è strettamente connessa alla esecuzione programmata e organica dei Comparti funzionali, così come previsti dal Piano, oltre alla possibilità di acquisire finanziamenti per la riqualificazione delle aree costiere, da parte del Comune di Sarzana, mediante la partecipazione a Bandi specifici in corso di emanazione dalla Comunità Europea attraverso la Regione Liguria;

Che, per quanto riguarda le modalità di attuazione del Piano, facendo seguito alle indicazioni programmatiche descritte in precedenza, l'attuazione delle previsioni, come peraltro più approfonditamente la relazione illustrativa allegata descrive, avviene secondo i seguenti criteri e si articola come segue (vedi elab.Tav. **n)02a- n)02b- n)03)**:

1. **Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia pubbliche sia di uso pubblico:**

- la viabilità della SS 432 litoranea,
- la passeggiata pedonale pubblica che attraversa le Unità di intervento (**UI.n**),

- il percorso pedonale pubblico o di uso pubblico che interessa le Aree di ristrutturazione (**Ar.n**),
- i percorsi pedonali ad uso pubblico di collegamento con le spiagge e di accesso libero ad esse,
- le piantate costiere (**P.n**), con al loro interno:
- viabilità di servizio
- i parcheggi pubblici (**PP.n**);
- i parcheggi pertinenziali agli usi balneari delle spiagge (**PPE.n**);
- il parcheggio-camper **P camper**, con viabilità di disimpegno
- la turbina ed il pontile (**PLE**)
- il cimitero Fabbricotti (**CF**)
- attrezzature tecnologiche per la distribuzione di servizi di pubblico interesse (cabine per energia elettrica, armadi per reti telefoniche, centri di pompaggio, etc.);

2. **Le spiagge comprese nelle aree demaniali, in coerenza con il PUD (Piano di utilizzazione delle aree demaniali);**
3. **UNITÀ MINIME DI INTERVENTO**
   - ***(Ui.01-Ui.02-Ui.03-Ui.05)*** comprendenti aree di spiaggia demaniale, costruzioni e manufatti esistenti, *Stabilimenti balneari di previsione* (**SB..n),** ovvero *Attrezzature per spiagge libere di previsione* (**AB..n),** la passeggiata pedonale pubblica ed aree con il suolo modellato in forma *dunale* e sistemato con verde naturale (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab. g.04);
   - **(Ui.04)** comprendente aree di spiaggia demaniale, costruzioni e manufatti esistenti con destinazioni d'uso varie, articolata in 6 *Unità di ristrutturazione edilizia ed urbanistica* (**UR..n),** di cui la **UR1** è ulteriormente suddivisa in 3 *sub-Unità* prospicienti su via Kennedy;
   - **Piantate costiere (P1- P2- P3)** a monte della strada SS 432 litoranea comprendenti:
     - Aree di parcheggi pubblici (**PP.n**);
     - Aree di possibile collocazione dei parcheggi pertinenziali delle spiagge (**PPE.n**) all'interno di una sistemazione a piantate d'alberi d'alto fusto (vedi indicazioni specifiche di tutela naturalistica all'elab.g.04.)

- Aree con sistemazione del suolo mantenuto a prevalente a verde naturale e/o agricolo
- Fossi e canali di scolo da mantenere secondo la trama preesistente della bonifica storica della Piana
- Percorsi pedonali di uso pubblico per il collegamento con le spiagge.

- **Aree di ristrutturazione urbanistica** articolate in lotti di intervento (**Ar.n)** a monte della strada SS 432 litoranea comprendenti:
  - Ambiti di collocazione di superfici di nuova previsione con attività commerciali di vicinato, o esercizi pubblici (**Ar.1-3-4**);
  - Un edificio esistente da mantenere e ristrutturare con cambio d'uso verso attività commerciali di vicinato, o esercizi pubblici (**Ar.2**);
  - Edifici esistenti da demolire;
  - Percorso pedonale pubblico;
  - Aree con sistemazione del suolo a verde naturale senza alcuna opera permanente.

Un lotto di intervento destinato a **Parcheggio camper (Pcamper)** articolato:

- in un sub-ambito per la collocazione di piccole superfici agibili per attrezzature di servizio, nell'area dei parcheggi e della relativa viabilità di disimpegno
- Aree con sistemazione del suolo a verde naturale
- **Unità di conservazione e riqualificazione dello stato di fatto** senza interventi trasformativi e/o di incremento del peso insediativo:
- (**VN**) area alberata ad evoluzione naturale,
- (**AP**) pineta esistente
- (**AA**) area agricola in atto da mantenere
- (**CF**) cimitero Fabbricotti

Che, per quanto riguarda i criteri di intervento previsti, si descrivono in maniera sintetica le modalità di intervento sugli Ambiti e sulle Aree interessate, precisando che in sede di Relazione Generale Illustrativa gli argomenti sono illustrati in modo più approfondito ed esauriente:

PIANTATA COSTIERA (P1-P2-P3-P4	Riproposizione della piantata costiera come fascia di verde con piante di alto fusto (pineta) da utilizzare come parcheggio per la balneazione (max 50% dell'area), zona di retrospiaggia ed area parco. Non è consentita la modifica della dimensione dei campi, nè l'alterazione del sistema degli scoli delle acque. Non è consentito l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti. Dovranno essere messe a dimora siepi per quinte verdi a suddivisione delle aree e dei percorsi
PASSEGGIATA COSTIERA	Spazio pubblico con sistemazioni a passeggiata costiera. Da realizzare con un percorso pedonale dislocato tra "dune", derivate concettualmente dal paesaggio costiero originario e trattate con vegetazione propria dell'ambiente dunale. La percorrenza dovrà essere pubblica, con collegamenti e accessi verso il mare, realizzati utilizzando lo spazio libero tra gli accessi alle singole attività. La passeggiata dovrà essere collegata anche con la zona dei parcheggi e della piantata costiera con attraversamenti protetti della strada litoranea .
SPIAGGIA	Lo spazio della spiaggia sarà utilizzato per la messa in opera di ombrelloni e minime attrezzature quali il posto per il bagnino, percorsi pedonali e di accessibilità disabili rimovibili in legno, ecc Non è consentita la messa in opera di attrezzatture a supporto della la balneazione (cabine, magazzini, ecc) previsti nelle fasce retrostanti
AMBITI PER STABILIMENTI BALNEARI (SB)	Area per la collocazione di stabilimenti balneari e attività commerciali e pubblici esercizi. Nell'area potranno essere sistemati con limiti e regole dimensionali collegati alla capienza dell'attività balneare prospiciente le attrezzature di supporto alla balneazione quali cabine in spiaggia, magazzino, servizi igienici, biglietteria, docce ecc. attività commerciali e di pubblico esercizio quali bar, ristoranti, negozi, ecc., sia in collegamento con le attività balneari che indipendenti. Le regole dimensionali saranno stabilite in funzione della riqualificazione paesaggistica complessiva per consentire lo svolgimento delle attività previste utilizzando tipologie con forti trasparenze, senza fondazioni continue realizzate con materiali leggeri quali ferro, vetro, legno ecc. Le altezze potranno raggiungere il secondo livello per consentire la realizzazione di terrazzi solarium e la prosecuzione dell'attività al piano terreno. La ripartizione degli spazi comprende: Attrezzature balneari: saranno realizzate in materiali leggeri (legno, acciaio, e simili) con strutture non riflettenti, impiegando fondazioni a pali o piccoli plinti prefabbricati in cls. Manufatti per attività commerciali e di pubblico esercizio: saranno realizzati in in materiali leggeri (legno, acciaio, vetro e simili) con strutture non riflettenti, impiegando fondazioni a pali. I manufatti potranno avere la terrazza solarium in copertura ed un secondo livello con prosecuzione delle funzioni per il 50% della superficie coperta. Spazio per ombra, sistemazioni a verde, giochi, ecc: porzione dell'ambito da tenere sgombra da manufatti e da utilizzare per funzioni integrative alle attività previste.
AMBITI DELLE ATTREZZATURE PER LE SPIAGGE LIBERE (AB)	Gli ambiti che ricadono nell'unità d'intervento "U.I.3", comprendono lo spazio per le strutture di supporto alla manutenzione delle spiagge e per il ricovero di attrezzature da affittare (cabine, magazzino, servizi, docce, ecc) e quelle per le attività commerciali e di pubblico esercizio (bar ristorante, pub, negozio, ecc) da sviluppare in funzione dell'uso della costa oltre la stagione balneare. La ripartizione degli spazi comprende: Attrezzature: saranno realizzate in materiali leggeri (legno, acciaio, e simili) con strutture non riflettenti, impiegando fondazioni a pali o piccoli plinti prefabbricati in cls. Manufatti per attività commerciali e di pubblico esercizio: saranno realizzati in materiali leggeri (legno, acciaio, vetro e simili) con strutture non riflettenti, impiegando fondazioni a pali. I manufatti potranno avere la terrazza solarium. Spazio per ombra, sistemazioni a verde, giochi, ecc: porzione dell'ambito da tenere sgombra da manufatti e da utilizzare per funzioni integrative alle attività previste. Le attività commerciali (AC) indicate e previste nel PP il cui indice è il frutto di una previsione mai attivata nel PRG vigente presente sulla porzione dove oggi troviamo la Pubblica Assistenza, che è stato trasferito, ricollocato e ripartito nel piano degli arenili per dare l'opportunità ad altri operatori economici di contribuire alla realizzazione di tale unità d'intervento, secondo le modalità descritte nelle NTA e nella Convenzione allegata.
FRONTE MARE VIA KENNEDY-primo tratto (UR.1-UR.2)	Ambito di ristrutturazione delle attività ' esistenti da attuare attraverso operazioni di sostituzione edilizia rivolti al potenziamento delle attività esistenti e della loro modificazione con l'incremento delle attività commerciali e di pubblico esercizio e la loro riqualificazione nel fronte lungo la Via Kennedy. Il fronte dovrà essere soggetto a un progetto normativo di insieme che stabilirà le regole per l'affaccio delle attività, la realizzazione di superfici vetrate e la disposizione di nuovi accessi alle spiagge. Il tratto si attua attraverso le unità minime indicate.
FRONTE MARE VIA KENNEDY-secondo tratto (UR.3-UR.4-UR.5-UR.6)	Ambito per la realizzazione del terminale di collegamento tra la via Kennedy e le spiagge da attuare attraverso la sostituzione edilizia dei manufatti esistenti e la realizzazione di nuove strutture con destinazioni commerciali, di pubblico esercizio e balneari da prevedere con progetto unitario con l'obiettivo di affacciare attività' lungo la strada, consentire visuali ed accessi alle spiagge. Il tratto si attua attraverso le unità minime indicate.
ATTIVITA' BALNEARI ESISTENTI (SB-AB)	Riqualificazione degli stabilimenti e delle strutture balneari esistenti; da effettuare attraverso la sostituzione edilizia dei manufatti in muratura esistenti con altri in materiali leggeri e con strutture e fondazioni non riflettenti.
AREA DI	Ambito destinato alla riqualificazione e ristrutturazione urbanistica delle attività esistenti ed alla loro integrazione con

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SOPRASTRADA (AR1-AR2-AR3-AR4)	nuove in funzione del potenziamento dell'offerta turistica e commerciale dell'area. L'attuazione avverrà attraverso: attività commerciali e ricettive esistenti: riqualificazione dei manufatti e potenziamento della capacità, distributore: previsione di conversione o la riqualificazione del distributore esistente con la sua sostituzione con attività per commercio, pubblici esercizi e tempo libero nuove attività: si prevede la integrazione dell'assetto esistente con nuove attività con destinazione per pubblici esercizi ed attività commerciali
LA TURBINA (PLE)	Ambito della turbina da attuare attraverso la riqualificazione del sito (manufatto tecnologico, sistemazione delle sponde e del laghetto) e la realizzazione di un pontile destinato alla passeggiata pubblica e contenente attrezzature commerciali, di pubblico esercizio, di supporto alla balneazione e di approdo del servizio pubblico via mare.
AREA CAMPER (Pcamper)	Indirizzo di riqualificazione per l'area camper esistente. Da prevedere il ripristino del sistema di scolo delle acque superficiali, la intensificazione delle alberature, l'introduzione di pareti verdi di arbusti e cespugli per la sistemazione delle piazzole. Da prevedere inoltre la dotazione dei servizi fognari, elettrici, docce, ecc con impiego di fonti energetiche alternati
C1	Lotto Pubblica Assistenza. Sviluppo del tema del collegamento con il borgo, da attuare attraverso la riqualificazione del fabbricato esistente e la sistemazione del suolo per la realizzazione dell'attraversamento di collegamento con il borgo. L'indice previsto dal vigente PRG viene trasferito, ricollocato e ripartito nelle attività commerciali previste dal PP nell'unità d'intervento delle spiagge libere (U.I.03).
P1	Area esistente soprastrada al confine con il comune di Ameglia da adibire a piantata costiera adibita a parcheggi attraverso: la ricostituzione degli scoli originali, l'integrazione delle alberature e laddove i parcheggi si diramano (verso monte) verrà realizzato un corridoio ecologico costituito da diversi alberature. Sarà attrezzata da una viabilità di servizio e dove saranno ubicati i parcheggi pertinenziali agli usi balneari delle spiagge.
P2	Area esistente soprastrada in corrispondenza della turbina. Piantata adibita a parcheggi attraverso la rimessa in pristino degli scoli originali del sito, la messa a dimora di alberature (pineta, lecceta), i parcheggi si diraderanno verso monte al fine di ricreare un corridoio verde per la rete ecologica. Sarà attrezzata da una viabilità di servizio, dove saranno ubicati i parcheggi pertinenziali agli usi balneari delle spiagge e una porzione di parcheggi pubblici.
P3	Area esistente tra la turbina ed il Cimitero Fabbricotti. Area comprensiva del parcheggio esistente da riqualificare,con la rimessa in pristino degli scoli originali del sito, la messa a dimora di alberature (pineta, lecceta la realizzazione a monte dei parcheggi di un buffer zone (corridoio ecologico). Sarà attrezzata da una viabilità di servizio e dove saranno ubicati i parcheggi pertinenziali agli usi balneari delle spiagge.
P4	Riqualificazione del parcheggio esistente davanti al cimitero Fabbricotti, con la rimessa in pristino degli scoli originali del sito, la messa a dimora di alberature (pineta, lecceta), la creazione di una barriera verde attorno alla zona del monumento a Fabbricotti e la realizzazione a monte dei parcheggi di un corridoio ecologico. Sarà parcheggio pubblico con la sua viabilità di
PP.3, PP.4	Realizzazione di due parcheggi pubblici a servizio delle attività commerciali presenti di servizio già previsti nel vigente PRG e mai realizzati
CF	Cimitero Fabbricotti. Unità di conservazione e riqualificazione dello stato di fatto senza interventi trasformativi e/o di incremento del peso insediativo
VN	Area alberata ad evoluzione naturale. Unità di conservazione e riqualificazione dello stato di fatto senza interventi trasformativi e/o di incremento del peso insediativo
AP	Pineta esistente. Unità di conservazione e riqualificazione dello stato di fatto senza interventi trasformativi e/o di incremento del peso insediativo
AA	Area agricola in atto da mantenere. Unità di conservazione e riqualificazione dello stato di fatto senza interventi trasformativi e/o di incremento del peso insediativo

Che relativamente agli aspetti legati alla mobilità, all'accesso e alle infrastrutture le proposte inserite nel Piano possono essere identificate come segue:

PER1	Rimessa in pristino del percorso pedonale originario di collegamento tra il borgo e le spiagge da attuare con la risistemazione del calpestio, la ricostituzione del tracciato originario in prossimità della strada litoranea anche attraverso la realizzazione di un attraversamento con caratteristiche di forte evidenza e riduzione della velocità
PER2	Realizzazione di accesso e di collegamento tra la Via Kennedy, le spiagge ed il parco della Colonia Olivetti da attuare attraverso varchi pedonali nell'area pubblica esistente.
PER3	Collegamento pedonale terminale tra il borgo e le spiagge da attuare attraverso la realizzazione di un percorso pedonale e la possibilità della realizzazione di un parcheggio.
Accessi arenile	Percorsi pubblici di accesso all'arenile da mantenere sgomberi e fruibili in ogni stagione.
Attraversament	Posizione indicativa degli attraversamenti pedonali protetti della strada Litoranea, in corrispondenza degli accessi

i protetti della Litoranea	alla passeggiata ed alle aree soprastrada con piantata e parcheggi.
VIA LITORANEA	Indirizzo di riqualificazione e messa in sicurezza della Via Litoranea da attuare attraverso: *Tracciato della litoranea:* Riqualificazione e messa in sicurezza della via Litoranea attraverso la realizzazione di percorsi pedonali protetti in corrispondenza degli attraversamenti pedonali. Eliminazione dei parcheggi lungostrada e realizzazione di pista ciclabile con una corsia per senso di marcia. *Ingresso alla frazione sulla via Litoranea:* Riqualificazione dell'ingresso alla frazione nella Via Litoranea. Realizzazione di piste ciclabili nei due sensi di marcia, divisione dei flussi di traffico attraverso una fascia di separazione con elementi di arredo urbano e di sistemazione a verde e individuazione di soste per i mezzi pubblici. Percorso pedonale e sistemazione a verde con arredo urbano nella fascia di fronte alla Colonia.
VIA KENNEDY	Riqualificazione e risistemazione dell'arredo urbano attraverso la riduzione dei parcheggi, la messa in opera di fioriere e sedute, il rifacimento delle pavimentazioni e degli elementi di arredo urbano.

Che, alla luce di quanto sopra descritto e compiutamente analizzato in merito alla situazione di fatto del compendio interessato dal Piano e alle implicazioni di natura urbanistica sul tipo di riqualificazione che si intende portare avanti, si ritiene di dover procedere all'adozione del presente Piano Urbanistico sulla base delle prescrizioni contenute nell'art. 4 della L.R. 24/1987 e s.m.i., unitamente al Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ed avviare i conseguenti procedimenti circa la VAS così come stabilito dall'art. 9 della L.R. 32/2012, atteso che le fasi prescritte dall'art. 8 della medesima legge, risultano essere state completate con il parere espresso dalla Regione Liguria in data 18/06/2014;

Che il presente Piano, una volta adottato, costituirà il presupposto fondamentale per la redazione e l'approvazione del Piano di Utilizzo delle Aree demaniali (PUD), in coerenza con le sue previsioni e destinazioni previste dalla zonizzazione, da approvarsi con successivo atto che chiuderà il complesso dei provvedimenti amministrativi di pianificazione interessanti il l'intero Litorale di Marinella;

Rilevato che la proposta di Piano, unitamente agli elaborati grafici e descrittivi, è stata posta all'attenzione delle Commissioni Paesaggistica ed Edilizia in seduta congiunta per l'illustrazione di carattere generale in data14/04/2015 e che la Commissione Edilizia ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni nella seduta del 17/04/2015 mentre la Commissione Paesaggistica ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni nella seduta del 17/04/2015;

Rilevato altresì che, a norma del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, il Piano unitamente alla documentazione progettuale e descrittiva è stato portato all'attenzione della Commissione Territorio nelle sedute del 30/12/2014, 16/03/2014, 22/04/2015, 07/05/2014;

Vista la L.R. 24/1987 art. 4, così come sostituita dalle disposizioni in merito contenute negli artt. 80 e 81 della L.R. 36/1997 così come modificati dalla L.R. 11/2015;

Visti gli art. 8 e 9 della L.R. 32/2012 e, per quanto concerne i contenuti del Rapporto Ambientale e Relazione Sintetica non Tecnica gli allegati alla medesima Legge;

Visto l'allegato parere tecnico favorevole attestante la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa della proposta di provvedimento indicata in oggetto, espresso dall'ufficio competente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, dando atto che non è stato acquisito il parere del responsabile dell'area economico finanziaria, in quanto il provvedimento non comporta oneri contabili.

Accertata la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Con voti favorevoli 12, contrario 1 (Rampi) resi dai 13 consiglieri votanti su 14 presenti essendosi astenuto 1 (Chiappini)

D E L I B E R A

Le premesse sono parte integrante del presente provvedimento.

1. Di adottare, così come adotta, la Variante Contestuale al PRG vigente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 della L.R. 24/1987 con le modifiche apportate dall'art. 47ter della L.R. 11/2015, descritta negli elaborati grafici e descrittivi come nelle premesse del presente provvedimento elencati;
2. Di adottare conseguentemente, sulla base delle disposizioni contenute nell'art. 80 comma 1 punto a) della L.R. 11/2015 il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica degli arenili e della fascia costiera di Marinella così come descritto nelle premesse, e composto della seguente documentazione:

a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
a.01 Relazione illustrativa
b) DOCUMENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
b.01 Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
b.02 Tipologie edilizie e destinazioni – Edificato esistente piante, prospetti e sezioni
c) STRALCI CARTOGRAFICI
c.01 Stralci cartografici attuali (S.U.G.-C.T.R.-P.T.C.P.) scale varie
d) STRALCIO DELLE N.T.A. DEL PRG
d.01 Stralcio delle NTA attuali
e) TABELLE DEI DATI DI PROGETTO

e.01 Tabelle dei dati di progetto
f) RILIEVO
f.01 Rilievo planoaltimetrico e uso del suolo — scala 1/2.000
f.02 Vegetazionale/biotipologica — scale varie
g) PLANIMETRIA DELL'ASSETTO COMPLESSIVO
g.01 PLANIMETRIA GENERALE SEZIONI TERRITORIALI — scala 1/500
02a PLANIMETRIA UMI 1 — scala 1/500
02b PLANIMETRIA UMI 2 — scala 1/500
02c PLANIMETRIA UMI 3 — scala 1/500
02d PLANIMETRIA UMI 4-5 — scala 1/500
g.03 VIABILITA' ed accessibilità — scala 1/2.000
g.04 VEGETAZIONE E LIVELLO PUNTUALE DI TUTELA NATURALISTICA — scala 1/2.000
h.i) SCHEMI PLANIMETRICI/PROSPETTI E SEZIONI DEI TIPI EDILIZI
***h.i)* TIPI EDILIZI IN PROGETTO**
h.i) 01 STABILIMENTI ED ATTIVITA' BALNEARI — scala 1/200
h.i)02 ATTREZZATURE ED ATTIVITA' AREA DI RISTRUTTURAZIONE — scala 1/200
h.i)03 ATTREZZATURE ED ATTIVITA' SPIAGGE LIBERE — scala 1/200
h.i)04 PONTILE — scala 1/200
h.i)05 PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.01 Stabilimenti ed Attività balneari — scala 1/250
h.i)06 PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.02.AR Turbina e Colonia — scala 1/250
h.i)07 PROSPETTI, SEZIONI ED ASSONOMETRIE D'INSIEME: UI.03 Spiagge libere — scale 1/250
l)l) OPERE DI URBANIZZAZIONE
l.1) OPERE A RETE
l.1.01 PASSEGGIATA — scale varie
l.1.02 ACQUE NERE E DORSALE IMPIANTISTICA — scale varie
l.1.03 ILLUMINAZIONE PUBBLICA — scale varie
***l.2)* VALUTAZIONE DELLA SPESA**
l.2 01 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
m) MAPPE CATASTALI
m.01 Mappa catastale — scala 1/200
m.02 Piano Particellare di esproprio
n) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
n.01 Norme Tecniche di attuazione
n.02a Tavola Normativa: su fotogrammetrico — scala 1/2.000
n.02b.1 Tavola Normativa: su base catastale — scala 1/1.000
n.02b.2 Tavola Normativa: su base catastale — scala 1/1.000
n.03 Tavola normativa: Via Kennedy — scala 1/500
o) BARRIERE ARCHITETTONICHE
o.01 Relazione di rispondenza in materia di abbattimento delle barriere architettoniche
p) RISPARMIO ENERGETICO
p.01 Relazione di rispondenza ai requisiti di risparmio energetico
q) VERIFICA GEOLOGICA
q.01 Relazione geologica
r) CONVENZIONE ATTUATIVA
r.01 Schema di Convenzione Attuativa del primo lotto d'intervento
r.02 Schema di Convenzione Attuativa dei lotti successivi al primo

3. Adottare inoltre la documentazione costituita dal Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica redatta sulla base delle indicazioni contenute negli allegati alla L.R. 32/2012 e di avviare le procedure previste dall'art. 9 della medesima legge;

4. Di far proprio, pertanto, il parere istruttorio di cui alla Determinazione Dirigenziale n°104 del 05/05/5015, che, assieme allo studio economico-finanziario allegato concernente la sostenibilità degli investimenti dei soggetti attuatori in rapporto alla durata delle concessioni, si ritiene possa essere convenientemente utilizzato nella gestione e nella attuazione delle previsioni di Piano;
5. Di dare atto che le opere pubbliche previste nel suddetto Piano Particolareggiato sono considerate di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 327/2001, e di conseguenza le aree in cui ricadono dette opere sono dichiarate di pubblica utilità secondo quanto definito dall'art. 11 della L.R. 24/1987 e s.m.i. per quanto applicabili al presente provvedimento;
6. Di provvedere, una volta resa esecutiva la presente deliberazione, alla pubblicazione degli atti così come previsto dall'art. 4 della L.R. 24/1987 così come modificata dalle disposizioni contenute nella L.R. 11/2015, per giorni 15 consecutivi con obbligo dei proprietari interessati dal Piano di provvedere alla presentazione di eventuali opposizioni nel perentorio termine di 15 giorni successivo a quello di pubblicazione ed osservazioni da chiunque ne abbia interesse;
7. Di procedere all'avvio delle procedure di VAS e di consultazione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 32/2012 e s.m.i., con contestuale pubblicazione sul B.U.R.L. di avviso contenente il titolo della proposta di Piano, il proponente, l'autorità procedente, l'indicazione delle sedi ove è possibile prendere visione del Piano, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica.

Successivamente, su invito del Presidente, procedutosi a votazione per la dichiarazione di immediata eseguibilità, data l'urgenza della pratica con voti favorevoli 12, contrario 1 (Rampi) resi dai 13 consiglieri votanti su 14 presenti essendosi astenuto 1 (Chiappini).

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Allegato alla deliberazione
di C.C.
N. 32
del 18/05/2015

CITTÀ DI SARZANA

Determina
n° 104 del 05/05/2015

UFFICIO URBANISTICA

Oggetto: Determinazione approvazione relazione istruttoria sulla fattibilità degli interventi del P.P. degli arenili

IL DIRIGENTE

Vista l'imminente adozione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica degli arenili e della fascia costiera di Marinella ai sensi art. 80 L.R. 11/2015 e conseguente avvio delle procedure VAS ai sensi dell'art.9 L.R. 32/2012.

Rilevato che l'intervento di riqualificazione del Litorale di Marinella, nei termini contenuti del Piano di iniziativa pubblica da adottarsi, ha comportato un approfondito esame dei risvolti legati alla gestione delle aree demaniali, passaggio ritenuto fondamentale per precostituire una linea di condotta sostenibile nei confronti delle disposizioni normative vigenti in materia di "concessioni demaniali", per cui si è inteso anche procedere tramite la collaborazione con un legale esperto che ha consentito all'Ufficio Tecnico di predisporre l'unito atto istruttorio;

Ritenuto, ai fini di poter elaborare, in sede di Piano, un percorso amministrativo idoneo per gestire convenientemente la questione delle aree demaniali, tramite l'approvazione dell'atto istruttorio sulla fattibilità degli interventi del P.P. degli arenili con specifico riferimento alle aree del demanio marittimo ed alle problematiche della direttiva "servizi";

Visti i contenuti dell'allegato atto, con inserita la valutazione economico-finanziaria dei possibili investimenti posti a confronto con i contenuti e le previsioni di Piano e del loro ipotizzabile ammortamento paragonato alle tempistiche previste dal Piano stesso;

Tenuto conto che la adozione del presente provvedimento non comporta oneri alcuno per il Comune di Sarzana;

DETERMINA

1) di approvare l'unito atto istruttorio, comprensivo delle valutazioni economico-finanziarie sugli investimenti previsti dal Piano, concernente i criteri di fattibilità degli interventi ricompresi nel P.P. e riferiti alla problematica sottesa alla gestione delle Concessioni Demaniali in essere in apporto alle imposizioni della normativa europea cosiddetta direttiva "servizi".

2) Di dare atto che la presente non comporta impegno di spesa

L'Istruttore

IL DIRIGENTE

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento e alla compatibilità dello stesso con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, osservato:.....

.....
.....
.....
.....

rilascia:

PARERE FAVOREVOLE

PARERE NON FAVOREVOLE, per le motivazioni sopra esposte;

Data .....

Il Responsabile del servizio finanziario

.....

ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA DELLA SPESA

Si attesta, ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. n. 267/2000, la copertura finanziaria della spesa in relazione alle disponibilità effettive esistenti negli stanziamenti di spesa e/o in relazione allo stato di realizzazione degli accertamenti di entrata vincolata, mediante l'assunzione dei seguenti impegni contabili, regolarmente registrati ai sensi dell'art. 191, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

Esercizio	Data	Impegno	Importo	Capitolo-Classificazione

Data .....

Il Responsabile del servizio finanziario

.....

Con l'attestazione della copertura finanziaria di cui sopra il presente provvedimento è esecutivo, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del d.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

RELAZIONE ISTRUTTORIA SULLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DEL P.P. DEGLI ARENILI DEL COMUNE DI SARZANA CON SPECIFICO RIFERIMENTO ALLE AREE DEL DEMANIO MARITTIMO ED ALLE PROBLEMATICHE DELLA DIRETTIVA "SERVIZI"

Il litorale oggetto degli interventi previsti dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica riguarda tutto l'affaccio a mare del territorio del Comune di Sarzana e coincide con tutta la risorsa territoriale di arenile fruibile per la balneazione.

Dato che tale piano particolareggiato è affiancato dal limitrofo piano particolareggiato, predisposto contestualmente anche dal Comune di Ameglia l'arco costiero interessato adatto alla balneazione dal confine regionale con la Toscana fino al fiume Magra.

Dunque siamo in una fattispecie di **assoluta peculiarità** sotto il profilo sia dello stato di fatto che dell'assetto tecnico-giuridico della stessa, ove si consideri che:

1. il litorale oggetto dell'ipotizzato intervento, per la porzione di interesse, è attualmente caratterizzato dalla presenza di una serie di stabilimenti balneari, posti in sostanziale continuità gli uni rispetto agli altri, che insistono tutti **in parte** (porzione "a monte") su aree di proprietà privata, ed in parte (porzione di spiaggia prospicente il mare) su aree **demaniali**, per l'occupazione delle quali ultime i titolari dei vari stabilimenti balneari hanno ottenuto dalle competenti Amministrazioni regolari **concessioni demaniali attualmente in corso di validità**, in quanto la relativa scadenza è prevista dalla pertinente normativa (art. 1, comma 18, d.l. n. 194/2009 e s.m.i.) nel 31/12/2020; in sostanza, gli stabilimenti balneari posti nell'area oggetto della pianificazione attuativa del Comune di Sarzana:
    - o presentano la suddetta peculiare caratteristica, essendo posti in parte su porzione di proprietà dei titolari dello stabilimento medesimo e, in altra parte, sulla (residuale e spesso minimale) porzione di spiaggia facente parte del demanio marittimo (vedi Ui.4 via Kennedy). Nell'allegato ..."*schedatura degli insediamenti esistenti*" viene dato conto delle "*singole concessioni demaniali marittime vigenti*": tale documentazione conferma il dato di fatto che in oggi i titolari degli stabilimenti sono destinatari di provvedimenti amministrativi autorizzatori – *sub* specie di concessioni o licenze demaniali – efficaci e ben lungi dalla loro naturale scadenza;
    - ovvero, in applicazione ed esecuzione del Piano Particolareggiato in argomento, si verranno a trovare in analoga condizione. E ciò in via non facoltativa, ma cogente ed indispensabile in quanto, come meglio precisato alla successiva lettera b) per l'attuazione dello strumento attuativo va prioritariamente riqualificato l'arenile del compendio demaniale caratterizzato da un diffuso degrado e dalla presenza di manufatti ed opere, rispetto ai quali la competente Capitaneria di Porto non ha avviato/concluso procedimento alcuno per la devoluzione al demanio dello Stato ex art. 49 cod. nav., sforniti di titolo abilitativo e/o architettonicamente disomogenee rispetto all'intorno, oltreché pericolosi per la pubblica incolumità. Talché la funzionalità degli stabilimenti balneari futuri sarà garantita esclusivamente da strutture collocate nelle aree private a monte, non potendosi più ammettere costruzione alcuna sulle spiagge.
2. il Comune di Sarzana ha l'urgente necessità di procedere alla riqualificazione del litorale, tenuto anche conto dell'inderogabile interesse pubblico a che la zona interessata dall'ipotizzato intervento sia assoggettata alle seguenti disposizioni:

- venga messa in sicurezza rispetto al rischio meteomarino ove si consideri che, nell'ambito della recente indagine geologica della zona interessata dal Piano,redatta nel Dicembre 2014 e successivamente inserita nell'elenco dei documenti, così come previsto dall'art.3 della L.R. 24/1987, è stata effettuata una valutazione delle aree di pericolosità "sulla base della linea di costa e dell'altezza del sormonto dell'evento meteomarino", giungendo alla conclusione che sono soggetti al citato rischio meteomarino tutte le opere/stabilimenti balneari/cabine che si collochino al di sotto della isolinea corrispondente alla quota di 1,92 m slm (ossia una quota alla quale si pongono sostanzialmente tutte le opere attualmente presenti nell'ambito di interesse);
- venga "bonificata" dall'attuale stato di degrado, con beneficio pubblico sotto i distinti profili della razionalizzazione della zona rispetto ai servizi offerti alla collettività, alla tutela paesaggistico-ambientale ed al ripristino della legalità violata, con **preventiva demolizione** di tutti i volumi attualmente insistenti sulla zona di interesse e ricostruzione di nuove opere rispettose dei requisiti di legge (si veda al riguardo la citata "*schedatura degli insediamenti esistenti*", allegata al presente atto);
- sia fatta oggetto di infrastrutturazioni pubbliche, quali opere di interesse generale di assoluta priorità indispensabili ed indifferibili rispetto all'attuazione complessiva del P.P. e quindi anche rispetto all'attuazione di stabilimenti balneari di nuovo impianto sostitutivi delle strutture esistenti ed operanti, quali reti di urbanizzazione primaria e secondaria, come il riassetto della rete stradale pubblica, dell'approvvigionamento idrico e delle fognature, della creazione di una passeggiata a mare, della rete di energia elettrica, della raccolta e dello smaltimento rifiuti, e dell'illuminazione pubblica.
  Tali opere, insieme a quelle di interesse esclusivo e di priorità consecutiva, indispensabili ed indifferibili, cioè, rispetto all'attuazione degli stabilimenti balneari di nuovo impianto, vengono posti -per obbligo convenzionale dei permessi di costruire- a carico dei soggetti attuatori del Piano stesso (proprietari delle aree e concessionari attuali degli stabilimenti balneari in area demaniale)

3. A fronte del quadro di cui sopra e della rappresentata indifferibile esigenza di effettuare una serie di interventi di complessiva e più ampia riqualificazione dell'area attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, nonché a fronte del fatto che il bilancio comunale non consentirebbe, per lo meno nell'immediato ed unitariamente, di effettuare gli interventi in parola, si pone il problema della fattibilità di un percorso amministrativo di attuazione del Piano, il quale ultimo avrà durata pari ad anni 10 ai sensi di legge, ma al fine dell'effettiva realizzazione del quale occorre che il soggetto attuatore possa disporre delle aree oggetto di intervento – tra le quali anche la porzione di spiaggia di proprietà demaniale – per una durata paragonabile al tempo di ammortamento degli investimenti effettuati nelle aree interessate, e che coincida con un periodo medio di almeno dodici/quattordici anni, così come si evince dallo studio economico-finanziario allegato alla presente. I soggetti attuatori del P.P. sia nelle aree private, sia sul demanio pubblico e cioè in buona sostanza i titolari attuali delle concessioni demaniali, si trovano dunque nella singolare condizione di poter fruire nel primo quinquennio (dal 2015 al 2020) della disponibilità della spiaggia sul demanio pubblico, mentre, a partire dal 2020, la gestione della stessa spiaggia liberata dalle costruzioni nel quinquennio precedente per effetto del P.P. dovrebbe essere messa a gara di evidenza pubblica per la sua assegnazione a soggetto anche diverso dagli attuali, i

quali però nel frattempo potrebbero/dovrebbero aver edificato le strutture stabili del nuovo stabilimento balneare nelle aree private immediatamente a monte del confine demaniale.

È chiaro dunque che tale prospettiva per gli attuali operatori, cui, per norma di P.P., vengono addossati gli oneri relativi a tutti gli interventi, acquista senso e concretezza nella misura in cui sotto il profilo sia fattuale, sia tecnico-giuridico possano continuare a gestire il rispettivo stabilimento balneare in continuità rispetto alla concessione demaniale attualmente in vigore.

Cioè a dire, nella misura in cui essi fossero in grado di ammortizzare gli interventi affrontati (in sostanza, demolizione e smaltimento delle attuali strutture ed esecuzione delle nuove opere – private e pubbliche- previste nel P.P.) nel corso del prosieguo della propria attività (vale a dire, sotto il profilo tecnico-amministrativo, nel corso della vigenza della propria concessione demaniale).

Sul punto, si rinvia all'allegata relazione sulla fattibilità economica degli interventi oggetto di esame, nella quale è stata effettuata una realistica simulazione di *business plan* inerente all'esecuzione delle opere previste nel Piano Particolareggiato, valutata con riferimento alle due distinte ipotesi in cui il soggetto attuatore gestisca uno stabilimento balneare oppure gestisca una spiaggia libera attrezzata.

Come si evince dall'esame della relazione in parola – segnatamente, laddove vengono dettagliatamente indicati i costi dell'investimento iniziale, nonché il tempo in cui è realisticamente presumibile che esso venga ammortizzato – in entrambe le ipotesi prese in considerazione una durata delle concessioni demaniali coincidente con il 2020 "*non permette, nemmeno lontanamente, un recupero dell'investimento*", potendo al più essere sufficiente a remunerare il lavoro dei soci.

Ora, non si tratta solo di ammortizzare e remunerare i capitali investiti, ma anche di non veder repentinamente dissolta la prospettiva economica di così tante famiglie (con inevitabile incremento del numero dei disoccupati/inoccupati anche tra i residenti nel Comune di Sarzana, le cui conseguenze verrebbero aggravate dall'attuale periodo di grave crisi economica) e, con essa, l'attività peculiare e creativa che negli anni ha consentito di promuovere un modello turistico, nonché la crescita e lo sviluppo di realtà socio-economiche profondamente radicate nel tessuto sociale del comprensorio (del tutto diverse da quelle di altre realtà europee).

L'attenzione agli investimenti è rilevante perché costituisce un indice decisivo del mutamento di prospettiva: dal sedime demaniale al compendio produttivo.

Oggetto della concessione dovrebbe essere così inteso il secondo e non soltanto il primo, cosicché entrambi, costituendo un bene unitario, andrebbero messi a gara anche quando si tratti di rinnovare le concessioni demaniali esistenti.

Dall'esame della letteratura sulle concessioni di beni appartenenti al demanio marittimo, si desume che per esse non si ha una concessione di produzione, come invece nel caso di concessioni minerarie o quelle di derivazione idrica. A differenza di una concessione mineraria, la cui finalità produttiva non può che essere una e soltanto una (e cioè lo sfruttamento delle risorse minerarie), nel caso di concessione demaniale marittima, la destinazione produttiva è determinata dal concessionario: in ipotesi di concessione di produzione, parte della giurisprudenza rileva che «non è il bene in sé, quanto l'uso del bene a fini produttivi» per cui oggetto della concessione è il mezzo di produzione industriale, «oggetto della concessione essendo la produzione».

Nel caso di concessione di beni appartenenti al demanio marittimo si attua invece una vera e propria concessione di beni, ove il bene va «inteso quale ambito spaziale dell'attività del concessionario, ossia come cosa». In questi casi, il pubblico interesse «attiene all'esserci di queste attività dei privati, non alle attività in quanto tali».

Nell'ipotesi di concessioni di beni in senso stretto non assume quindi rilievo che il bene venga destinato ad una peculiare attività.
L'arenile demaniale potrebbe essere ad esempio destinato ad attività turistico-ricreative (stabilimenti balneari, ristoranti etc.) o a attività industriali, ma ognuna delle suddette utilizzazioni particolari potrebbe essere ritenuta dall'Autorità concedente convergente con l'interesse pubblico generale.
Nella prospettiva come sopra descritta, il bene appartenente al demanio marittimo non è pertanto un bene di per sé produttivo, ma al contempo, per tramite del titolo concessorio, viene ad essere consentito al concessionario di incorporare nella propria azienda il bene pubblico. Ma è la prima (l'azienda privata) e non il secondo (il bene pubblico) ad essere in grado di produrre utilità.
L'interesse pubblico è soddisfatto dal pagamento del canone concessorio, ma l'Autorità concedente non si ingerisce anche nelle vicende imprenditoriali del proprio concessionario, il quale sarà tenuto al solo rispetto degli obblighi e delle prescrizioni inerenti al titolo concessorio, pena la decadenza della concessione ex art. 47 cod. nav.
Il bene demaniale, dunque, non è *ex se* un bene produttivo. È l'azienda del concessionario ad imprimere al bene pubblico una destinazione produttiva o, meglio, a incorporare il bene pubblico nell'azienda privata.

Ma anche dopo l'incorporamento del bene demaniale nell'azienda del concessionario, il primo continua a restare area di sedime: è l'azienda del concessionario, e non la zona demaniale su cui tale azienda insiste, a produrre servizi.
Recentissimamente il Consiglio di Stato ha osservato, nel sostenere l'inapplicabilità del rito abbreviato degli appalti alle aste per l'affidamento in concessione di beni del demanio marittimo, che mediante tali procedure di gara l'Amministrazione persegue il fine di affidare in concessione un tratto di arenile, non ricorrendo invece un'ipotesi di acquisizione di lavori e servizi da parte della stessa Amministrazione, «con conseguente applicabilità solo dei principi generali, dettati in materia di contratti pubblici (trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento, proporzionalità, ex art. 30, commi 1 e 3 del citato d.lgs. n. 163/2006), ma senza applicazione del rito abbreviato, di cui agli articoli 119 e 120 c.p.a.» (Cons. St., Sez. VI, 21 maggio 2014, n. 2620).

Il fatto che per la legislazione urbanistica nazionale e regionale si preveda la formazione di piani di utilizzazione degli arenili, così vincolando le scelte del concessionario a utilizzare il bene demaniale marittimo per usi, che sono oggi predeterminati dalla Autorità amministrativa, non contrasta con la suddetta conclusione.

La destinazione del bene demaniale marittimo a uno specifico uso per scelta dell'Autorità concedente non determina per questo soltanto che il bene demaniale divenga *ex se* produttivo, occorrendo pur sempre che su di esso venga ubicata l'azienda del concessionario.

Quando cioè al privato è concesso soltanto il sedime demaniale, si ha soltanto una interrelazione tra azienda privata e bene demaniale, che appare assimilabile all'occupazione di suolo pubblico o alla locazione di diritto privato.
Con l'art. 1, comma 251, legge n. 296/2006, sono stati dettati nuovi criteri per la determinazione del canone annuo, venendo distinte:
- da un lato, aree scoperte, aree occupate con impianti di facile rimozione e aree occupate con impianti di difficile rimozione (punto 1° della lettera b);
- dall'altro lato, le cosiddette pertinenze demaniali (punto 2° della lettera b).

Secondo il Consiglio di Stato (Sez. VI, 14 ottobre 2010, n. 7505), tutte le volte in cui sull'arenile demaniale insistano beni di difficile rimozione, che non sono però beni pubblici, perché realizzati

dal privato, debbono comunque trovare applicazione i canoni tabellari previsti per le aree scoperte. Infatti, nel caso in cui al privato non venga concesso un bene produttivo, bensì un'area demaniale di per sé priva di destinazione produttiva, l'occupazione di essa deve essere assimilata al suolo di proprietà pubblica.

Ciò in quanto finalità (ancora legge n. 296/2006) «è quello di consentire all'Amministrazione di trarre giusti proventi dai beni di proprietà pubblica, ma non al di là dell'utilità che i beni stessi, in base alle caratteristiche loro proprie, sono idonei a fornire, con correlativa acquisizione di valore commerciale.

Quando, pertanto, come nel caso di specie, la pertinenza demaniale marittima non sia di per sé idonea ad avere destinazione produttiva, deve ritenersi che la stessa, quando utilizzabile solo come supporto materiale di appoggio, sia assimilabile al suolo, di proprietà pubblica, indipendentemente dal fatto che sullo stesso siano installati immobili ad uso produttivo, il cui utilizzo compete a chi ne sia proprietario» (sent. già citata n. 7505/2010).

Se così non fosse, l'Ente proprietario dell'area demaniale concessa a privati conseguirebbe un indebito arricchimento, atteso che il medesimo Ente trarrebbe dal bene «proventi, resi possibili solo dalla realizzazione del manufatto di proprietà privata».

In base al suddetto indirizzo giurisprudenziale (che deve ormai ritenersi diritto vivente, v. in senso conforme le sentenze della Sezione VI del Consiglio di Stato n. 3308 e n. 3307 del 13 giugno 2013; n. 3196 del 10 giugno 2013; n. 626 del 1° febbraio 2013), quando oggetto della concessione demaniale marittima sia un bene pubblico non produttivo, ma venga consentito al concessionario di realizzare (e poi mantenere) sul suolo demaniale manufatti strumentali all'esercizio della propria azienda, si ha che, da un lato, il concessionario acquista la titolarità di un diritto superficiario, dall'altro lato, il sedime demaniale va assimilato al suolo pubblico.
Il titolo concessorio può consentire al concessionario di realizzare manufatti sul sedime demaniale.

Si avranno così due beni: la costruzione ed il suolo, oggetto di distinti diritti di proprietà. In altri termini, viene a determinarsi una scissione orizzontale dell'assetto dominicale, nel senso che lo Stato mantiene la proprietà del suolo, mentre il concessionario acquista la proprietà superficiaria dell'opera sovrastante.

Secondo la prevalente giurisprudenza civile, il diritto del concessionario di realizzare e conservare la titolarità di beni sull'arenile demaniale configura un vero e proprio diritto di superficie. Il concessionario si trova ad essere investito di diritti sui beni superficiari di ampiezza non diversa da quelli riconosciuti al superficiario ex art. 952 ss. cod. civile.

Con specifico riferimento alle concessioni demaniali marittime a fini turistici comprensive della concessione *ad aedificandum*, è stato osservato che «il diritto del concessionario di uno stabilimento balneare, il quale abbia ricevuto, nell'ambito della concessione demaniale, anche la facoltà di costruire e mantenere sulla spiaggia una costruzione, più o meno stabile, e consistente in vere e proprie strutture edilizie o assimilate (sale ristoranti, locali d'intrattenimento o da ballo, caffè, spogliatoi muniti di servizi igienici e docce, ecc.) integra una vera e propria proprietà superficiaria, sia pure avente natura temporanea e soggetta ad una peculiare regolazione in ordine al momento della sua modificazione o cessazione o estinzione» (Cass., Sez. Trib., 26 gennaio 2007, n. 1718).

Ed ancora: «il codice della navigazione non contiene una specifica disciplina in materia di costruzioni (autorizzate) sul suolo demaniale e che, operando, in virtù del rinvio di cui all'art. 1, le norme del codice civile sul diritto di superficie, colui che costruisce acquista la proprietà superficiaria a titolo originario» (Cass., SS.UU., 13 febbraio 1997, n. 1324).

Il presupposto di partenza della Direttiva servizi (Bolkenstein), ossia che il demanio marittimo sia una risorsa naturale limitata, ma produttiva, non deve far trascurare il fatto che ad essere produttivi non sono i beni demaniali, ma le aziende private incidenti su di esso.

Trattasi di una distinzione di non poco conto, visto che nessuna procedura di infrazione risulta essere stata aperta per contrarietà all'art. 49 del Trattato di Funzionamento Unione Europea dell'art. 28 ("Rinnovazione del contratto") legge 27 luglio 1978, n. 392, il quale si applica anche ai beni pubblici locati a privati, quando detti beni appartengano, anziché al demanio o al patrimonio indisponibile, al patrimonio disponibile.

Anche il patrimonio disponibile dello Stato e degli altri enti pubblici non economici è una risorsa limitata; al contempo, il regime di rinnovo *ex lege* dei contratti di locazione impedisce lo stabilimento di nuovi operatori economici.

Orbene, l'applicazione *tout court* dei principi della Direttiva servizi ad una fattispecie peculiare quale quella oggetto di esame, anziché favorire la libertà di stabilimento dei prestatori, potrebbe determinare, all'esito del periodo transitorio, la circolazione forzosa di aziende e di diritti reali superficiari dal patrimonio dei concessionari uscenti, che nel frattempo avessero dato attuazione al P.P., al patrimonio di quelli subentranti.

L'effetto si estenderebbe poi alla circolazione oltre che dei beni immobili anche di beni immateriali, quali l'avviamento commerciale, che dovrà essere considerato elemento costitutivo della azienda che avesse dato attuazione al P.P., anzi una qualità dell'azienda stessa, quale complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa, il maggior valore economico che esso fa acquisire agli elementi che la compongono compete a chi li abbia organizzati ai fini della produzione o dello scambio di beni o di servizi.

Nel caso specifico del P.P. degli arenili di Sarzana, la Direttiva servizi deve quindi essere interpretata ed applicata in modo da evitare l'irragionevole esito appena ipotizzato (dal quale, oltretutto, deriverebbe quasi certamente un contenzioso tra il Comune e gli attuali concessionari).

Se esaminiamo poi la *Direttiva servizi* (che "rispetta l'esercizio dei diritti fondamentali applicabili negli Stati membri quali riconosciuti dalla *Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea - Carta di Nizza, proclamata il 7 dicembre 2000 e adottata il 12 dicembre 2007* e nelle relative spiegazioni, armonizzandoli con le libertà fondamentali di cui agli articoli 43 e 49 del trattato") sotto il riguardo appunto della tutela delle libertà fondamentali sancite da detta *Carta di Nizza,* tra i diritti fondamentali, elencati nel Titolo II, viene indicato, all'art. 17, il diritto di proprietà.

A differenza pertanto della Carta costituzionale italiana, la quale si occupa dello statuto della proprietà al Titolo III, il quale è dedicato ai *Rapporti economici*, l'art. 17 riconosce la proprietà come un diritto fondamentale, stabilendo che «ogni individuo ha il diritto di godere della proprietà dei beni che ha acquisito legalmente, di usarli, di disporne e di lasciarli in eredità. Nessuno può essere privata della proprietà se non per causa di pubblico interesse, nei casi e modi previsti dalla legge e contro il pagamento in tempo utile di una giusta indennità».

La nozione di proprietà, contenuta all'art. 17 della Carta di Nizza, è invero ampia e appare assimilabile al concetto anglosassone di proprietà, dove oggetto di proprietà è tutto, tanto da comprendere quella che è la proprietà commerciale, l'avviamento, il diritto d'autore.

La Carta di Nizza sostanzialmente non fa altro che codificare una serie di principi enunciati dalla Corte di Giustizia e dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo; principi che la Carta di Nizza ha tradotto, ma dandoli per presupposti.

Nella sentenza *Hubert Wachauf*, (13 luglio 1989, par. 19, in C-5/88) la Corte di Giustizia CE aveva significativamente affermato, in tema di diritto di proprietà, che «una disciplina comunitaria che

avesse per effetto di spogliare l'affittuario, alla scadenza del contratto di affitto, del frutto del proprio lavoro o degli investimenti effettuati nell'azienda affittata, senza indennizzo, sarebbe in contrasto con le esigenze inerenti alla tutela dei diritti fondamentali nell'ordinamento giuridico comunitario»

Calando i principi della sentenza alla vicenda delle concessioni demaniali marittime, dovremmo allora ritenere che l'interpretazione più rispettosa dei principi di rango costituzionale europeo e nazionale sia quella di escludere l'applicazione della Direttiva servizi, tutte le volte in cui la gara abbia per oggetto non tanto il *nudo arenile demaniale*, ma l'azienda del concessionario e cioè, nel caso di specie, esattamente tutte le aziende che avessero dato nel corso degli anni attuazione alle previsioni del P.P. degli arenili del Comune di Sarzana.

A quanto sopra deve essere aggiunto che una recentissima pronuncia del Consiglio di Stato (Sez. IV, 10/3/2015 n. 1210) ha chiarito, anche sulla base di un radicato orientamento della giurisprudenza della Corte Costituzionale (C. Cost. n. 227/2010; n. 170/1984; n. 232/1975; n. 183/1973), che le disposizioni ed i principi generali di rango comunitario debbono considerarsi direttamente recepiti nell'ordinamento interno dello Stato italiano, in applicazione del disposto di cui all'art. 11 Cost.. Il che vale anche ed in particolare per il diritto di proprietà che, come detto, l'art. 17 della Carta di Nizza annovera tra le libertà fondamentali.

Orbene, le aziende in parola si troveranno nella condizione di dover cedere ai concessionari subentranti il *nudo arenile demaniale,* liberato dalle costruzioni oggi esistenti, ma da demolire per ottemperanza al dettato normativo del P.P., e si vedranno quindi erigere di fronte alle strutture dei nuovi stabilimenti, che avrebbero superato sotto il profilo ambientale l'esame VAS da parte della Regione Liguria, posizionati in maniera arretrata rispetto al confine demaniale, ma da esso poco discosti, realizzati con notevoli costi aziendali in quanto rispondenti a tutte le normative urbanistiche, edilizie, impiantistiche e di sicurezza.

Non solo, traguardando il complesso delle attività economiche che attualmente operano nel settore del turismo balneare, si allontanerebbero opportunità legate all'economia di scala, come:

1. forme di aggregazione fra imprese per lo svolgimento di attività e\o servizi di interesse pubblico o di pubblica utilità;
2. possibilità di interventi, taluno già effettuato, di recupero ambientale, utilizzo di materiali ecocompatibili e di sviluppo delle energie rinnovabili;

e per contro andrebbero disconosciute e disperse:

1. le capacità tecniche e le professionalità acquisite nel settore balneare;
2. la forza lavoro impiegata nelle aziende gestite dai concessionari uscenti;

mentre non si potrebbe certo evitare forme illegittime di accaparramento, evitando titolarità multiple da parte di uno stesso soggetto nello stesso ambito locale per altro molto ristretto;

Il risultato sarebbe quello di condannare alla chiusura le nuove strutture e veder ricreato sulle spiagge quello che ora si vuole eliminare, (strutture precarie in quanto amovibili e prive di quella unitarietà ed organicità architettonica, paesaggisticamente sostenibile trattandosi di zone vincolate ex Dlgs 42/2004, che stà alla base del processo pianificatorio e di riqualificazione costituito dal Piano di iniziativa pubblica di Marinella).

La sostenibilità delle previsioni del P.P. da parte degli attuali concessionari si limiterebbe, a questo punto, al solo possibile interesse di effettuare gli interventi previsti (in sostanza, demolizione e smaltimento delle attuali strutture ed esecuzione delle nuove opere previste nel PP, nonché corresponsione delle risorse necessarie per tutte le opere pubbliche infrastrutturali richieste dalle convenzioni attuative legate agli interventi) nella misura in cui essi fossero in grado di

ammortizzare gli interventi affrontati nel corso del prosieguo della propria attività (vale a dire, sotto il profilo tecnico-amministrativo, nel corso della vigenza della propria concessione demaniale).

Sul punto, si richiama quanto *infra* illustrato in merito alla portata della relazione sulla fattibilità economica degli interventi oggetto di esame, allegata alla presente, alla quale si rinvia integralmente.

Sotto il profilo giuridico-amministrativo si può poi osservare che il principio generale della necessità di affidare le concessioni demaniali attraverso una procedura ad evidenza pubblica e/o nel rispetto dei principio comunitario della concorrenza, da un lato, pare ammettere deroghe in casi particolari in cui venga comunque rispettato il superiore interesse pubblico (in tal senso TAR Marche, Sez. I, 5/4/2013 n. 285) e, dall'altro lato, trova applicazione per l'accesso degli operatori economici a nuove concessioni (art. 1, comma 18 del dl n. 194/2009, come da ultimo interpretato anche dal TAR Lombardia, Sez. IV, 26/9/2014 n. 2401) anche se non pare trovare applicazione nel caso di estensione/proroga di concessioni demaniali ancora in vigore.

Tuttavia a fronte dell'evidente irrealizzabilità (accertata sulla base di quanto esposto più sopra (e meglio illustrato nell'allegata relazione, cui nuovamente si rinvia) in termini di convenienza economica e di fattibilità tecnico-logistica) degli interventi, quali quelli del P.P. in parola, da parte di soggetti diversi dagli attuali concessionari, non pare irragionevole una cautelativa interpretazione analogica del parametro che l'art. 57, comma 2, lettera "b", d.lgs. n. 163/2006 che prevede l'affidamento diretto degli appalti pubblici di lavori, servizi e forniture.

La prospettiva dell'Amministrazione pubblica di maggiore interesse del Comune di Sarzana.

La prospettata realizzazione del complesso di opere di tutto il P.P. in questione (estese ad un vasto compendio territoriale anche a monte della strada litoranea ma comprensive, per quanto qui maggiormente rileva, delle opere da allocare sul demanio marittimo, relazionate in stretta sinergia con le aree di spiaggia e retrospiaggia private) da parte degli attuali titolari degli stabilimenti balneari potrebbe trovare una forte e valida giustificazione in ragione dei seguenti aspetti.

- Sotto un primo profilo, gli attuali titolari degli stabilimenti balneari (eventualmente consorziati tra loro) paiono gli unici soggetti detentori della piena disponibilità dell'area di intervento, considerata:
  - sia in termini "*unitari*", comprensivi cioè, per un rilevante numero di operatori (vedi Ui.04 a levante) della porzione demaniale e di quella privata retrostante; mentre per le unità di ponente Ui.01 e Ui.02 tale unitarietà può essere facilmente raggiunta attraverso l'intesa tra la proprietà a monte del confine demaniale ed i concessionari attuali, intesa che il P.P. impone soprattutto nell'intento di squisito interesse pubblico –oggetto di esplicita normativa di attuazione- di una complessiva riqualificazione del litorale nella sua interezza, anche sotto il profilo del coordinamento paesaggistico ed urbanistico;
  - sia "disgiungendo" la porzione di proprietà privata da quella di proprietà demaniale (posto che, in ogni caso, detti soggetti sarebbero comunque gli unici attualmente detentori, in forza di titolo concessorio vigente ed efficace, della disponibilità delle rispettive porzioni di demanio).
- Sotto un secondo profilo, la conferma degli attuali titolari degli stabilimenti balneari (eventualmente consorziati tra loro) anche dopo la scadenza temporale della concessione per effetto della Direttiva Servizi potrebbe corrispondere all'interesse pubblico sotto il profilo del cosiddetto "rapporto tra costi e benefici", perché:

- All'ipotetico vantaggio che potrebbe derivare (in via presuntiva) dall'affidamento delle concessioni demaniali marittime all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, devono essere contrapposti gli aspetti di vantaggio (sotto il profilo sia economico che dell'utilità pubblica in senso ampio) connessi alla realizzazione delle opere da parte degli attuali concessionari (in qualità di soggetti attuatori del P.P.) nell'ambito delle rispettive concessioni.
- E ciò perchè gli interventi di riqualificazione dell'area in parola sono per l'Amministrazione urgenti ed indifferibili, stante la necessità di mettere in sicurezza (anche) la porzione di demanio e demolire le opere precarie attualmente esistenti, mantenendo un adeguato livello di ricettività turistica della zona. Tema che riguarda non solo il Comune di Sarzana ma anche il limitrofo Comune di Ameglia, interessando in effetti l'intero arco costiero adatto alla balneazione dal confine regionale fino al fiume Magra

- A fronte di ciò, gli attuali concessionari possono con sicurezza essere ritenuti gli unici soggetti in grado di effettuare gli interventi previsti, sia in quanto aventi la piena disponibilità dell'area di intervento (come ricordato al precedente punto 1., in forza di concessioni attualmente in vigore), sia in quanto presumibilmente gli unici interessati (sotto il profilo della convenienza economica) a svolgere un intervento che coinvolga la porzione di proprietà privata e quella demaniale.
  - L'effettuazione degli interventi da parte degli attuali concessionari consentirà di sfruttare il territorio in termini più proficui rispetto alla possibilità di avere, nello stesso ambito, due diversi soggetti uno, quale proprietario della porzione a monte della spiaggia, ed uno, quale affidatario della porzione demaniale della spiaggia, tenuto conto che in tale ultimo caso si verrebbe a perdere il carattere di unitarietà/uniformità dell'intervento (inoltre, vista la profondità complessiva della spiaggia –vedi le indicazioni di Piano descritte dalle Tavole....) la disponibilità della sola – esigua – porzione demaniale della spiaggia potrebbe non presentare i requisiti minimi di "spazio" per la realizzazione di stabilimenti balneari, con frustrazione dell'interesse pubblico al mantenimento dell'attuale livello della ricettività turistica;
  - In termini strettamente economici, l'Amministrazione potrebbe poi beneficare di una "bonifica dell'area" (comprensiva in particolare della demolizione delle opere preesistenti e della ricostruzione delle nuove opere) sostanzialmente "a costo zero".
  - Di fronte poi all'urgenza ed all'indifferibilità della scelta della P.A. di effettuare gli interventi anche per ragioni di sicurezza ed incolumità pubblica, l'Amministrazione è in oggi vincolata al dato di fatto che i titolari delle concessioni demaniali in corso di validità (venendo a scadere, come detto, non prima del 31/12/2020) hanno una posizione differenziata (anche in termini di tutela dell'affidamento al pieno svolgimento delle attività consequenziali al titolo loro rilasciato) rispetto agli altri operatori del mercato, sicché soluzioni che ne frustrassero le aspettative potrebbero costringere l'Amministrazione ad affrontare con gli stessi un contenzioso – con incertezza di esiti, costi e tempi – con riferimento sia ai profili pubblicistici (durata ed obblighi connessi alla titolarità della concessione demaniale marittima), sia sotto i profili più strettamente privatistici (legittimità dell'apposizione di una servitù di passaggio/varco per la spiaggia sulle rispettive aree private).

Alla luce di tutti gli elementi istruttori di cui sopra, redatti sulla base dei contatti avuti con il Professionista all'uopo incariato della valutazione delle implicazioni tecnico-giuridiche scaturite dalla approvazione del Piano Particolareggiato in questione, in particolare con i più volte citati rapporti con la disciplina per la gestione delle Aree Demaniali, oltre alla integrazione con documenti valutativi circa l'aspetto economico e di sostenibilità finanziaria degli investimenti futuri sull'area in esame, si esprime il parere favorevole, per quanto di competenza, dello Scrivente Ufficio sulla fattibilità del Piano Particolareggiato di Intervento in esame, sotto il profilo dell'*iter* amministrativo e della coerenza dello stesso con il pertinente quadro normativo, ritenendo altresì possibile l'attuazione degli interventi organizzati secondo i criteri dei "Comparti edificatori" funzionali e direttamente connessi alla quota di infrastrutture di competenza

Il DIRIGENTE
(Arch. Stefano MUGNAINI)

COSTO DELL'INVESTIMENTO PER UN SINGOLO SOGGETTO ATTUATORE TIPOLOGIA STABILIMENTO BALNEARE.

La nostra simulazione prenderà in esame la tipologia di uno stabilimento balneare di circa 160 ombrelloni con annesso Bar ristorante aperto tutto l'anno, condotto sotto forma societaria, situato nel retro spiaggia di Marinella, escluso via Kennedy che ha situazioni e implicazioni urbanistiche particolari. La tipologia societaria è quella classica della società di persone formata da due soci che prestano la loro opera all'interno dell'azienda.

Il costo di Costruzione dei singoli edifici in legno, vetro e acciaio così come da Normativa può essere stimato in circa 1.000,00 euro per mq, importo che tenendo conto dei costi di progettazione e di urbanizzazione porta lo stesso ad euro 1.400,00 al mq.

Questi ultimi sono stimati dalle previsioni di piano del Comune di Sarzana (escluso via Kennedy) in circa 6.700.000,00 euro che tenuto conto di una superficie edificatoria prevista dallo stesso piano di circa 10.000,00 mq , implica una incidenza di circa 670,00 euro per mq di superficie costruita.

Considerando che da parte dell'Ente pubblico è stato annunciato in merito un intervento finanziario di circa 3.000.000,00 di euro, ne consegue una incidenza a carico dei soggetti attuatori di circa 370,00 euro il mq, ai quali si sommano ulteriori 30,00 euro a titolo di imprevisti e oneri vari (spese notarili...ecc).

Considerato che il piano prevede, escluso via Kennedy, la ricollocazione di 9 stabilimenti balneari, con una superficie utile netta di 300mq cadauno, ad uso pubblico esercizio nonché di ulteriori 150 mq di costruzioni ad uso balneare (cabine e altre suppellettili) possiamo stimare un costo di realizzazione complessivo di circa 500.000,00 per stabilimento balneare.

A tutto questo dobbiamo sommare i costi degli arredi e delle attrezzature da bar e ristorante; una cucina professionale per un bar ristorante per un locale di circa 40 mq da una media dei preventivi ricevuti si aggira intorno ai 37.000,00, euro mentre la spesa per l'arredamento di un Bar di circa 100mq è preventivabile in circa 60.000,00 euro alla quale vanno aggiunti mediamente circa 5.000,00 per i tavoli e sedie .

Il costo di realizzazione complessivo di un bar Ristorante delle dimensioni previste dal piano si aggira quindi intorno ai 602.000,00 euro senza contare i costi di acquisizione dell'area.

Per ottenere il costo di quest'ultima per ogni singolo soggetto, si assume di ripartire l'incidenza dell'acquisto del terreno complessivamente interessato dal piano di riqualificazione (escluso via Kennedy) che abbiamo stimato in euro 5.700.000,00 sui vari attuatori, in base alla totale possibilità edificatoria che come già evidenziato in precedenza ammonta a circa 10.000 mq.

Con questa operazione otteniamo un incidenza del costo del terreno per mq di edificato di euro 570,00, che comporta per questa tipologia di struttura un costo di acquisizione del terreno edificato di euro 256.500,00 (570x450); il costo del terreno pertinenziale alla costruzione è ovviamente assorbito.

Il costo complessivo dell'investimento per i singoli operatori avente la tipologia di stabilimento balneare, con annesso bar ristorante, con possibilità di apertura annuale e pari ad euro 858.500,00.

In questo preventivo non sono stati presi in considerazione, gli arredi da spiaggia quali sdraie, lettini, ed ombrelloni in quanto si presume il riutilizzo di quelli esistenti nelle dotazioni attuali di ogni singolo operatore(che comunque possiamo stimare in circa 55.000,00 euro), di cui sarà tenuto conto in sede di recupero dell'investimento, mentre per le cabine e altri annessi si è prevista come sopra evidenziato, l'integrale sostituzione, al fine di renderli omogenei alla tipologia costruttiva del Corpo Centrale, comunque ai fini del calcolo dell'investimento

Consideriamo infine che tutti i conteggi di cui sopra sono considerati al netto dell'Imposta sul valore aggiunto, che verrà recuperata nel corso degli esercizi di attività o chiesta a rimborso, ma

che comunque porta in prima istanza ad un esborso finanziario complessivo che supera il milione di euro (1.047.370,00).
Ricapitolando il capitale complessivamente investito risulta così costituito:
Terreno e Fabbricati euro 756.500,00, Arredi e Attrezzature euro 102.000,00; arredi da bagno euro 55.000,00(non oggetto di acquisto), per un totale di euro 913.500,00.

ANALISI DELLA COPERTURA DELL'INVESTIMENTO

Nella nostra simulazione di bussines plan, assumeremo per la copertura dei nuovi investimenti, un apporto finanziario diretto da parte dell'operatore pari a circa il 40%(420.000,00), un ricorso al mercato del credito per la somma di circa 500.000,00, considerando il rimborso dell'imposta sul valore aggiunto per la differenza(si è tenuto conto della non rimborsabilità dell'iva sui terreni).
Si prevede un mutuo ventennale ad un tasso fisso del 5% con un preammortamento di un anno.
Si assume che i lavori compatibilmente con i tempi burocratici, e con modalità che permettano in qualche misura lo svolgimento della stagione 2016 abbiano inizio a fine 2015, per essere terminati a fine 2016.
Si ipotizza che l'attività sia gestita su base non stagionale, con la conseguente apertura del bar ristorante di 315gg annui.
La previsione è basata su un periodo di avviamento triennale (si pensa di raggiungere al terzo anno il break even, considerando il lavoro dei soci) con un incremento dei ricavi previsto prudenzialmente nella misura di circa il 15%nel corso del triennio. I ricavi sono stimati facendo riferimento alla media dei valori di attività similari presenti sul territorio, ovviamente nella situazione ambientale e organizzativa attuale.
Assumendo come già la situazione societaria tipo ovvero una impresa familiare o una società con due soci che prestano la loro opera; si prevede di impiegare a regime sino a 8 unità lavorative durante la stagione estiva, e 3 durante la stagione invernale, considerando le agevolazioni normative al momento esistenti.

CONTO ECONOMICO	Esercizio2017	Esercizio 2018	Esercizio 2019
VALORE DELLA PRODUZIONE			
Ricavi Bagno	107.000,00	115.000,00	123.000,00
Ricavi Somministrazione e Ristorazione	295.000,00	318.000,00	335.000,00
Totale Ricavi e proventi	**402.000,00**	**433.000,00**	**458.000,00**
Altri ricavi e proventi	1 200,00	3400	5.400,00
TOTALE Altri ricavi e proventi	**1 200,00**	**3 400,00**	**5 400,00**
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**403.200,00**	**436.400,00**	**463.400,00**
COSTI DELLA PRODUZIONE			
per materie prime,suss.,di cons.e merci	147.000,00	153.000,00	160.000,00
per servizi	65.000,00	56.000,00	62.000,00
per godimento di beni di terzi	1.000,00	1.000,00	1.000,00
per il personale:			
salari e stipendi	90.500,00	95.500,00	95.500,00
oneri sociali	14.558,00	16.558,00	16.558,00
trattamento di fine rapporto	4.850,00	4.850,00	4.850,00
altri costi	1.600,00	1.600,00	1.600,00
TOTALE per il personale:	**111.508,00**	**118.508,00**	**118.508,00**
ammortamenti e svalutazioni:			

ammort. immobilizz. immateriali	1.000,00	1.000,00	1.000,00
ammort. immobilizz. materiali	32.070,00	47.840,00	47.840,00
TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	**33.070,00**	**48.840,00**	**48.840,00**
variaz.riman.di mat.prime,suss.di cons.e merci	5800	2500	700
oneri diversi di gestione	5.200,00	5.500,00	5.500,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**356.978,00**	**380.348,00**	**395.148,00**
TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	**46.222,00**	**56.052,00**	**68.252,00**
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)			
proventi finanz. diversi dai precedenti:			
da altri			
TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:			
TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)			
interessi e altri oneri finanziari da:			
debiti verso banche	25.000,00	24.000,00	23.200,00
altri debiti	0		
TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	**25.000,00**	**24.000,00**	**23.200,00**

Utili e perdite su cambi			
TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI	**-25.000,00**	**-24.000,00**	**-23.200,00**
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	0	0	0
TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	**21.222,00**	**32.052,00**	**45.052,00**
Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	0	0	0
imposte correnti*,che tengono conto del carico fiscale dei due soci	**9.481,00**	**11.671,00**	**15.912,00**
imposte differite (anticipate)			
TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	**9.481,00**	**11.671,00**	**15.912,00**
Utile (perdite) dell'esercizio	**11.741,00**	**20.381,00**	**29.140,00**

* Nella determinazione del carico fiscale, complessivo che è stato determinato su una società di persone di due soci non è stato preso in esame il carico previdenziale dei soci stessi.
Alla fine del terzo anno otteniamo un risultato prima delle imposte pari ad euro 45.052,00, con una redditività del capitale investito nella gestione caratteristica pari a circa 7,5%.

Dal punto di vista reddituale, rileviamo che il reddito netto riesce a malapena a remunerare il lavoro dei soci .Va da se che la normativa attuale che prevede un mantenimento delle concessioni demaniali dell'arenile in essere sino al 2020 non permette, nemmeno lontanamente un recupero dell'investimento.
Se infatti ipotizzassimo per assurdo uno stop alla data di scadenza del dicembre 2020, avremmo una situazione di questo tipo ; un debito residuo per mutuo di circa 435.194,00 , euro, un calo del fatturato di oltre il 27%(ricavo da attività balneare), fattori che metterebbero a rischio la redditività aziendale e la possibilità sopravvivenza dell'intera azienda.
Analizzando la tempistica rientro degli investimenti complessivamente compiuti nell'azienda , potremo rifarci alla tecnica del Pay Back Period che misura appunto il Periodo di Recupero degli Investimenti la cui espressione è la seguente

Investimento Iniziale

PR=----------

Flusso annuale di recupero

Ove in estrema sintesi,il Flusso di Recupero è dato dal Reddito netto + ammortamenti (o flusso di cassa).
Nella nostra simulazione di bussines Plan , abbiamo assunto il caso di una società di persone o una impresa familiare, ove i due soci (titolare e coadiutore) prestavano a tempo pieno la loro opera; dovremo quindi depurare il reddito netto della parte riferita al lavoro prestato che assumiamo pari al reddito minimo convenzionale ai fini INPS per gli artigiani che ammonta nel 2015 ad euro 15.548,00, che moltiplicato per due unità lavorative ci porta ad euro 31.096,00.
Ne deriva nel nostro caso che il reddito netto dei primi tre anni viene completamente sterilizzato dalla componente lavorativa. Assumendo una crescita del reddito netto depurato del 15% per il periodo 2020-2022 e del 10% per gli anni successivi(tenendo conto delle riduzioni delle quote di ammortamento e degli interessi passivi su mutuo) si evince come da tabella seguente che il tempo di rientro dell'investimento ammonta ad anni 13,92

TOTALE INVESTIMENTO € 913.500,00

ANNO	AMMORTAMENTO	REDDITO NETTO DEPURATO.	FLUSSO ANNUALE	FLUSSI CUMULAT
2017	33.070,00	0,00	33070	33.070,00
2018	48.840,00	0,00	48.840,00	81.910,00
2019	48.840,00	0,00	48.840,00	130.750,00
2020	48.840,00	2.415,00	51.255,00	182.005,00
2021	48.840,00	7.442,00	56.282,00	238.287,00
2022	47.840,00	13.221,00	61.061,00	299.348,00
2023	47.840,00	17.653,00	65.493,00	364.841,00
2024	47.840,00	22.526,00	70.366,00	435.207,00
2025	45.620,00	27.889,00	73.509,00	508.716,00
2026	45.620,00	33.788,00	79.408,00	588.124,00
2027	38.370,00	40.275,00	78.645,00	666.769,00
2028	28.900,00	47.412,00	76.312,00	743.081,00
2029	28.900,00	55.263,00	84.163,00	827.244,00
2030	28.900,00	63.898,00	92.798,00	920.042,00



COSTO DELL'INVESTIMENTO PER UN SINGOLO SOGGETTO ATTUATORE TIPOLOGIA SPIAGGIA LIBERA ATREZZATA.

La nostra simulazione prenderà in esame la tipologia di una spiaggia libera attrezzata con una capacità complessiva di circa 100 ombrelloni (calcolati sulla parte di spiaggia gestita) servita con annesso Bar- tavola calda ad apertura stagionale, anche qua condotto in forma di società di persone o impresa Familiare, situato nel retro spiaggia di Marinella (non nel comparto di via Kennedy) che come più volte detto presenta implicazioni urbanistiche peculiari.
Anche qui il costo di Costruzione dei singoli edifici in legno, vetro e acciaio così come da Normativa può essere stimato in circa 1.000,00 euro per mq, importo che tenendo conto dei costi di progettazione e di urbanizzazione porta lo stesso ad euro 1.400,00 al mq.
Il calcolo della quantificazione del costo unitario, è analogo a quello illustrato per ciò che concerne la tipologia degli stabilimenti balneari e a quello si rimanda.
Considerato che il piano prevede escluso via Kennedy la collocazione di 8 aziende svolgenti l' attività di spiaggia libera attrezzata o semplicemente di noleggio di sdraie e ombrelloni, con annesso chiosco svolgente l'attività di somministrazione, con una superficie utile netta di 145 mq cadauno, possiamo stimare un costo di realizzazione complessivo di circa 203.000,00 euro per stabilimento balneare.
A tutto questo dobbiamo sommare i costi degli arredi e delle attrezzature da bar e con un minimo di attrezzatura per il riscaldamento e la realizzazione di alcuni piatti , un locale di circa 120 mq (25 mq di magazzino), da una media dei preventivi ricevuti si aggira intorno ai 80.000,00, euro, al quale vanno aggiunti anche qui mediamente circa 5.000,00 per i tavoli e sedie .
Per ciò che concerne l'attrezzatura da spiaggia, si considera anche in questo caso che venga riutilizzata quella attualmente in uso , che ai fini dell'investimento totale e delle quote di ammortamento possiamo stimare in euro 40.000,00.
Il costo di realizzazione complessivo di un bar Ristorante delle dimensioni previste dal piano si aggira quindi intorno ai 288.000,00 euro senza contare i costi di acquisizione dell'area. Per quest' ultima il costo viene stimato analogamente a quanto fatto in precedenza in base alla capacità edificatoria complessiva del piano particolareggiato (escluso via Kennedy che è di circa 10.000,00 mq) con una incidenza per mq pari ad euro 570,00.
Tutto questo comporta un costo di acquisizione dell'area pari ad euro 82.650,00, considerando analogamente a quanto sopra la parte pertinenziale del terreno assorbita nel prezzo così determinato.
Il nuovo investimento quindi ad euro 370.650,00, che comporta un fabbisogno finanziario considerando l'imposta sul valore aggiunto di euro 452.193,00.
Il totale del capitale investito nell'azienda ammonta ad euro 410.650,00 (370.650,00+ 40.000,00 attrezzatura da spiaggia)

ANALISI DELLA COPERTURA DELL'INVESTIMENTO

Nella nostra simulazione di bussines plan, assumeremo anche qui un apporto finanziario diretto da parte dell'operatore pari a circa il 40% del fabbisogno(€180.000,00), un ricorso al mercato del credito per la somma di circa €210.000,00, considerando il rimborso dell'imposta sul valore aggiunto per la differenza (anche qui si è tenuto conto della non rimborsabilità dell'iva sui terreni).

Si prevede un mutuo ventennale ad un tasso fisso del 5%. con un preammortamento di un anno. Si assume che i lavori compatibilmente con i tempi burocratici, e con modalità che permettano in qualche misura lo svolgimento della stagione 2016 abbiano inizio a fine 2015, per essere terminati a fine 2016.
Si ipotizza che l'attività sia gestita su base stagionale, con la conseguente apertura del bar /tavola calda di 150 gg annui. Per ciò che concerne l'attività balneare si considera un'attività che come "stabilimento"ha una capacità di circa 90 ombrelloni (sulla parte attrezzata), ma che contemporaneamente svolge attività di noleggio di attrezzature balneari agli utenti della contigua spiaggia libera, che usufruiscono anche dei servizi di somministrazione. Su questi ultimi si ha generalmente una incidenza quantitativa maggiore, per ciò che concerne la clientela di passaggio in quanto sia le formalità di accesso al servizio che i prezzi dei servizi sono di norma più alla portata.
La previsione è basata su un periodo di avviamento triennale (si pensa anche qui di raggiungere al terzo anno il break even, considerando il lavoro dei soci) con un incremento dei ricavi previsto nella misura di circa il 30% nel corso del triennio. A differenza degli stabilimenti balneari che si basano su una clientela abitudinaria, molte volte generazionale, le spiagge attrezzate dovrebbero ricavare dalla riqualificazione del litorale e cosa non secondaria delle loro strutture, che sono attualmente a dir poco indecorose, un maggiore beneficio in termini di clientela. I ricavi sono stimati facendo riferimento alla media dei valori di attività similari presenti sul territorio, ovviamente nella situazione ambientale e organizzativa attuale.
Assumendo come già in precedenza la situazione aziendale tipo ovvero una impresa familiare o una società con due soci che prestano la loro opera; si prevede di impiegare a regime sino a 4 unità lavorative durante la stagione estiva, considerando le agevolazioni normative al momento esistenti.

CONTO ECONOMICO	Esercizio 2017	Esercizio 2018	Esercizio 2019
VALORE DELLA PRODUZIONE			
Ricavi Bagno	61.000,00	66.500,00	69.500,00
Ricavi Somministrazione e Ristorazione	76.000,00	96.000,00	106.000,00
Totale Ricavi e proventi	**137.000,00**	**162.500,00**	**175.500,00**
Altri ricavi e proventi	1 200,00	2.800,00	5.500,00
TOTALE Altri ricavi e proventi	**1 200,00**	**2.800,00**	**5.500,00**
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	**138.200,00**	**165.300,00**	**181.000,00**
COSTI DELLA PRODUZIONE			
per materie prime,suss.,di cons.e merci	35.500,00	45.000,00	49.000,00
per servizi	27.000,00	25.500,00	25.500,00
per godimento di beni di terzi	3.500,00*	3.500,00	3.500,00
per il personale:			
salari e stipendi	17.676,00	17.676,00	17.676,00
oneri sociali	5.749,00	5.749,00	5.749,00
trattamento di fine rapporto	1.225,00	1.225,00	1.225,00
altri costi	900	900	900
TOTALE per il personale:	**25.550,00**	**25.550,00**	**25.550,00**
ammortamenti e svalutazioni:			
ammort. immobilizz. immateriali	1.000,00	1.000,00	1.000,00
ammort. immobilizz. materiali	12.330,00	20.475,00	20.475,00
TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	**13.330,00**	**21.475,00**	**21.475,00**
variaz.riman.di mat.prime,suss.di cons.e merci	200	100	100
oneri diversi di gestione	3.500,00	3.500,00	3.500,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	**108.180,00**	**124.425,00**	**128.425,00**
TOTALE DIFF. TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	**30.020,00**	**40.875,00**	**52.575,00**
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Altri proventi finanz. (non da			

partecipaz.)			
proventi finanz. diversi dai precedenti:			
da altri			
TOTALE proventi finanz. diversi dai precedenti:			
TOTALE Altri proventi finanz. (non da partecipaz.)			
interessi e altri oneri finanziari da:			
debiti verso banche	10.422,00	10.102,00	9.766,00
altri debiti	0	0	0
TOTALE interessi e altri oneri finanziari da:	**10.422,00**	**10.102,00**	**9.766,00**
Utili e perdite su cambi			
TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**-10.422,00**	**-10.102,00**	**-9.766,00**
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		-	
TOTALE RIS. PRIMA DELLE IMPOSTE	**19.598,00**	**30.773,00**	**42.809,00**
Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	0	0	0
imposte correnti*,che tengono conto del carico fiscale dei due soci	**5.750,00**	**8.900,00**	**13.420,00**
imposte differite (anticipate)			
TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	**5.750,00**	**8.900,00**	**13.420,00**
Utile (perdite) dell'esercizio	**13.848,00**	**21.873,00**	**29.389,00**

** Nella determinazione del carico fiscale, complessivo che è stato determinato su una società di persone di due soci non è stato preso in esame il carico previdenziale dei soci stessi.*

Alla fine del terzo anno otteniamo un risultato prima delle imposte pari ad euro 42.809,00, con una redditività del capitale investito nella gestione caratteristica pari a circa 13%.

Dal punto di vista reddituale , rileviamo che il reddito netto anche riesce anche qui, appena a remunerare il lavoro dei soci .Va da se che la normativa attuale che prevede

un mantenimento delle concessioni demaniali dell'arenile in essere sino al 2020 non permette, nemmeno lontanamente un recupero dell'investimento.
Se infatti ipotizzassimo anche qui , la perdita della concessione demaniale alla data di scadenza del dicembre 2020, avremmo una situazione di questo tipo ; un debito residuo per mutuo di circa 190.098,00 , euro, un calo del fatturato di oltre il 38%(ricavo da attività balneare), fattori che metterebbero fortemente a rischio la redditività aziendale e la possibilità sopravvivenza dell'intera azienda. Questo fatto è tanto più marcato in questo tipo di attività in quanto minore è il livello di specializzazione e quindi di fidelizzazione , dato che manca un'attività quale quella di ristorazione.
Analizzando anche qui la tempistica rientro degli investimenti complessivamente compiuti nell'azienda e applicando analogamente a quanto sopra la tecnica del Pay Back Period che misura appunto il Periodo di Recupero degli Investimenti la cui espressione è la seguente

$$PR = \frac{\text{Investimento Iniziale}}{\text{Flusso annuale di recupero}}$$

Ove in estrema sintesi, il Flusso di Recupero è dato dal Reddito netto + ammortamenti (o flusso di cassa).
Nella nostra simulazione di bussines Plan , abbiamo assunto il caso di una società di persone o una impresa familiare , ove i due soci (titolare e coadiutore) prestavano a tempo pieno la loro opera ; dovremo quindi depurare il reddito netto della parte riferita al lavoro prestato che assumiamo pari al reddito minimo convenzionale ai fini INPS per gli artigiani che ammonta nel 2015 ad euro 15.548,00, considerando la natura di attività stagionale possiamo assumere che tale valore sia un buon indicatore del costo del lavoro complessivo portato dai due soci. Ne deriva nel nostro caso che il reddito netto del primo anno viene completamente sterilizzato dalla componente lavorativa.
Assumendo una crescita, costante del reddito netto depurato del 5% (Considerando anche qui conto delle riduzioni delle quote di ammortamento e degli interessi passivi su mutuo) si evince come da tabella seguente che il tempo di rientro dell'investimento ammonta ad anni 11,66.

Pay Back Period	**TOTALE INVESTIMENTO € 410.650,00**		
ANNO	AMMORTAMENTO	REDDITO NETTO DEPURATO.	FLUSSI CUMULATI
2017	13.330,00	0,00	13.330,00
2018	21.475,00	6.325,00	41.130,00
2019	21.475,00	13.841,00	76.446,00
2020	21.475,00	15.310,00	113.231,00
2021	21.475,00	16.852,00	151.558,00
2022	20.475,00	18.472,00	190.505,00
2023	20.475,00	20.173,00	231.153,00
2024	20.475,00	21.959,00	273.587,00
2025	12.330,00	23.834,00	309.751,00

2026	10.275,00	25.803,00	345.829,00
2027	10.275,00	27.870,00	383.974,00
2028	10.275,00	30.040,00	**424.289,00**

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
C.C. N. 32 del 18.05.2015

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica degli arenili e della fascia costiera di Marinella – Adozione ai sensi dell'art. 80 della L.R. 11/2015 e conseguente avvio delle procedure di VAS ai sensi dell'art. 9 della L.R. 32/2012

Il sottoscritto Arch. Stefano Mugnani in qualità di responsabile del servizio ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, esprime PARERE FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della proposta di provvedimento indicata in oggetto.

SARZANA, lì 07.05.2015

IL RESPONSABILE
F.to Arch. Stefano Mugnani

CITTÀ DI
SARZANA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Avv. Paolo MIONE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Paola MICHELINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il presente atto è pubblicato in copia all'ALBO PRETORIO per 15 gg. dal 20 MAG. 2015

IL MESSO COMUNALE

F.to ( ) F. ISOPPO

F.to (X) P. GUASTINI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa Paola MICHELINI

F.to Dott.ssa Franca ZANELLA

La presente è copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Sarzana, lì 20 MAG. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

( ) Art. 134 co. 3 D.Lgs. n. 267/2000 esecutiva 10 gg. dopo la pubblicazione il _____

(X) Art. 134 co. 4 D.Lgs. n. 267/2000 esecutiva per intervenuta dichiarazione di immediata eseguibilità il 20 MAG. 2015

( ) Art. 134 co. 2 D.Lgs. n. 267/2000 divenuta esecutiva a seguito di controllo di un quarto dei consiglieri il _____

( ) Annullata il _____

( ) Ratificata il _____

Sarzana, lì 20 MAG. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE