Oggetto: **procedura VAS LR 32/2012 – esito scoping inerente allo strumento urbanistico attuativo (SUA) delle zone B1 ter, B1 quater, BT bis in variante al Piano regolatore generale (PRG) del Comune di Borgio Verezzi**

Con la relazione istruttoria n. X065 del 23/7/2014, licenziata dalla Regione Liguria, Dipartimento Ambiente, Settore Valutazione di impatto ambientale, nella la quale sono rappresentati gli esiti della fase di consultazione sul rapporto preliminare a corredo dello SUA in oggetto indicato, è stato, tra l'altro. evidenziato quanto segue:

a) la presunta non coerenza della priorità degli interventi di carattere pubblico previsti dallo SUA, come indicate, da una parte, nelle relative Norme di attuazione (NA) e, dall'altra, nella DCC n. 30/2012;

b) la necessità di assolvere nel medesimo SUA alle prestazioni connesse all'edilizia residenziale pubblica (ERP) ex lege 38/2007.

I temi or ora sintetizzati, benché contenuti nella citata relazione istruttoria specificatamente riferita agli aspetti ambientali propri del procedimento VAS, sembrano in realtà attinenti alla sfera negoziale sottesa al progetto.

Proprio per questo motivo riteniamo di dover puntualizzare che:

1) nella DCC 30/2012 il tema delle priorità degli interventi pubblici viene affrontato in due occasioni: - nel dare atto sinteticamente di quanto detto dal Sindaco e dall'Assessore all'Urbanistica, nel corso della discussione svoltasi in Consiglio comunale, circa le criticità riscontrate sul territorio comunale (mettere in sicurezza la scuola, risanare igienicamente la palestra e creare una vera e propria piazza pedonale nel tessuto urbano di recente formazione; - nel riportare il commento del Sindaco a conclusione del proprio intervento in relazione alle priorità dell'Amministrazione comunale a fronte dell'intervento proposto da Blau Borgio (mettere in sicurezza le scuole e rifare piazza Marconi, liberandola dai volumi impropri);

2) l'obbligo delle prestazioni ERP scaturisce, per l'iniziativa prevista dallo SUA in oggetto, dalle modifiche apportate dalla LR 37/2012 alla LR 38/2007, nel senso che gli effetti delle nuove norme sono stati estesi anche agli SUA già adottati, quale è quello qui considerato, alla data dell' entrata in vigore della nuova disciplina.

Quanto al punto 1) è evidente che le priorità indicate dal Sindaco e dall'Assessore hanno carattere discorsivo e non prescrittivo, tanto è vero che l'ordine enunciato di dette priorità non è riportato nel dispositivo della deliberazione 30/2012.

Per contro con detta deliberazione sono stati approvati specificatamente – v. primo punto del dispositivo – gli elaborati di SUA, con particolare riferimento alle NA.

Ne consegue che, avuto riguardo alla tecnica di redazione degli atti amministrativi, la volontà espressa dalla civica Amministrazione è quella di validare proprio il cronoprogramma indicato nelle NA (cfr. art. 4).

Dal punto di vista giuridico non sussiste dunque contraddizione tra il contenuto della deliberazione 30/2012 e le richiamate NA, senza contare che la priorità d'intervento sulla scuola è condizionata solo dalla circostanza che essa si trovi o meno nel periodo di chiusura estiva, allo scopo – facilmente intuibile – di non arrecare, con l'esecuzione dei lavori, nocumento alla normale attività didattica e al benessere degli utenti del complesso.

Peraltro non sarà sfuggito, neanche all'osservatore meno attento, che il progetto qui considerato è qualificabile come un'iniziativa che la letteratura di settore colloca nell'ambito dell'«urbanistica negoziata», per cui, a fronte di una premialità volumetrica, il privato operatore fornisce al Comune una serie di prestazioni aggiuntive rispetto a quelle normalmente dovute.

Va da sé che qualora la premialità dovesse ridursi considerevolmente – ed è proprio il nostro caso – le prestazioni aggiuntive sarebbero proporzionalmente ridotte.

Al momento peraltro non è possibile stabilire in quale misura detta premialità verrà ridotta, in quanto la proposta di riduzione volumetrica, formulata da Blau Borgio agli effetti della VAS, è sub iudice.

Una volta che il dimensionamento dello SUA sarà definito, occorrerà riaprire la negoziazione con il Comune e stabilire le effettive prestazioni aggiuntive da fornire.

L'esito di detta negoziazione verrà trasfusa nella convenzione a corredo dello SUA, in vista della riadozione del Piano da parte del Consiglio comunale.

In definitiva, il cronoprogramma inserito nelle NA dello SUA è inequivocabile ma va tuttavia rivisto, a fronte dell'odierna assenza dei presupposti per avviare la pertinente negoziazione tra Blau Borgio e Comune.

Per ciò che si riferisce al punto 2) va specificato che l'obbligo di darsi carico della quota di ERP è sopraggiunto e comunque non poteva essere preveduto nella fase di formazione dello SUA.

È evidente dunque che nessun cenno a tale problema poteva essere inserito all'interno né degli elaborati di SUA né della deliberazione di adozione.

Del resto la presente fase procedimentale si riferisce alla VAS e implica profonde modifiche del progetto il cui procedimento urbanistico è sospeso. Dette modifiche, se ritenute meritevoli di favorevole considerazione, comporteranno la conforme implementazione dello SUA agli effetti della riadozione del Piano da parte del Consiglio comunale.

Pertanto l'inevitabile rimodulazione della convenzione a corredo dello SUA stabilirà la modalità di assolvimento dei sopravvenuti obblighi in materia di ERP.

A questo riguardo si ritiene comunque di dover escludere fin d'ora la possibilità, benché espressamente consentita dalla legge, di realizzare volume aggiuntivo a tal fine dedicato. L'obbligo sarà ottemperato o con la devoluzione a ERP di una parte del volume ritenuto ammissibile a seguito della VAS o con la monetizzazione della corrispondente quota.

Albenga, 10 dicembre 2014

L'Amministratore unico
Pierangelo Ottonello

