Copia

COMUNE DI OSPEDALETTI

PROVINCIA DI IM

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.9

OGGETTO:
VARIANTE AL PRG DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DEL PORTO DT COMPRESO TRA LE FOCI DEI RII TERMINI E PORRINE : ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E 47 BIS DELLA LR 36/97

L'anno **DUEMILADICIOTTO** addì **TREDICI** del mese di **MARZO** alle ore **18:30** nella sala delle adunanza consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione **STRAORDINARIA** ed in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA** convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
Paolo BLANCARDI - Presidente	X	
Marco ROVERIO - Vice Sindaco	X	
Maurizio TAGGIASCO - Consigliere	X	
Umberto GERMINALE - Consigliere	X	
Tiziana GARINO - Consigliere	X	
Danilo BARALE - Consigliere	X	
Evelina CARLI - Consigliere	X	
Neelma CANOVA - Consigliere	X	
Caterina CEREGHETTI - Consigliere	X	
Roberto RODRIGUEZ - Consigliere		X
Flavio PARRINI - Consigliere		X
Dino PILONE - Consigliere	X	
Riccardo BRACCO - Consigliere	X	
	11	2

Dei Consiglieri assenti giustificano:

Assiste l'adunanza il Signor dott.ssa Mara Borri Vicesegretario il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor Paolo BLANCARDI nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Il Sindaco invita l'assessore Carli a relazionare la pratica iscritta al punto 1 dell'ordine del giorno.

L'Assessore Carli esprime soddisfazione sia personale che del gruppo di maggioranza per la presentazione in Consiglio della pratica in oggetto. Ritiene l'approvazione della variante un passo molto importante per la sistemazione di un'area che, a seguito della sentenza del Consiglio di Stato, è priva di normativa. Era impegno dell'Amministrazione raggiungere tale obiettivo ed è stato conseguito con incontri oltre con la popolazione, con gli enti coinvolti. Ciò ha permesso di perfezionare l'iter per l'approvazione della variante.
Ringrazia quindi i tecnici che si sono occupati della variante in oggetto.

Il Sindaco prima di passare la parola all'Arch. Pulinetti, redattore della variante, premette che la variante è importante per "riaprire" l'iter sospeso dalla sentenza del Consiglio di Stato e permettere al Comune di Ospedaletti ad affidare l'incarico per la realizzazione del nuovo porto. La variante fa parte delle regole per l'iter futuro.

Invita quindi l'Arch. Pulinetti ad illustrare la variante.

L'Arch. Pulinetti precisa che si sono due varianti regionali: una del piano della costa che prevede la costruzione del porto mentre la seconda ha carattere territoriale con previsioni di caratteristiche precise dal punto di vista paesaggistico e territoriale alle zone del porto. Sulla base delle varianti l'Amministrazione ha preso la decisione di mantenere lo specchio d'acqueo a servizio delle attività portuali. Illustra sulla planimetria le singole zone. Precisa che da convenzione il porto può avere una capienza di 320 posti per barche da 15 metri con la possibilità di avere altri 50 posti barca. Le altre destinazioni, per una superficie massima di 12.000 m^2, con mix funzionale turistico-ricettiva, commerciale, produttiva, direttiva, artigianale, ed altro. Precisa che si tratta della parte più cospicua del porto con alcune prescrizioni: componente urbanistica che riguarda cosa si può prevedere sui 12.000 m^2; una ambientale a tutela dell'ambiente, dell'acqua e dei fondali ed infine la normativa territoriale-paesaggistica. Tutte le costruzioni dovranno essere inferiori all'attuale sedime ferroviario, che verrà interessato dalla pista ciclabile e dalla passeggiata.
Un'altra zona del porto verrà destinata alla balneazione per una superficie di circa 1.000m^2; ci sarà anche un piccolo rimessaggio di barche ed una zona a servizi sportivi/attività a tempo libero. C'è anche una zona con volumetrie esistenti che potranno essere recuperate mediante demolizione o trasformazione. Le due spiagge, a levante e ponente, verranno recuperate.
Tutto quanto dovrà essere attuato mediante un solo progetto unitario il quale avrà una convenzione attuativa che potrà anche essere sviluppata in lotti.

Al termine della relazione si pone a disposizione per eventuali domande.

Il Sindaco chiede se ci sono interventi.

Prende la parola il Consigliere Riccardo Bracco precisando che oltre le domande, ci sono anche delle considerazioni da fare.

Il Sindaco risponde che era solo una domanda e considerato che due consiglieri di minoranza sono assenti.
Premette che la variante in approvazione andrà in Regione, quindi in seguito sia la Regione che i privati potranno formulare delle osservazioni e che sarà compito dell'Amministrazione valutarle. Al momento non si decide di fare niente e che avrebbe fatto piacere che le opinioni fossero state espresse in Consiglio Comunale e non in altre sedi.

Riprende il Consigliere Bracco dichiara di non essere informato di opinioni espresse in altre sedi. Chiede all'Architetto Pulinetti di illustrare l'iter della pratica e successivamente informazioni sulle volumetrie comprese nell'ambito o sono in aggiunta. Chiede informazioni sul rimessaggio.

Risponde l'Arch. Pulinetti precisando che non si può impegnare lo specchio d'acqua in alcun modo con moli fissi o temporaneo. Il rimessaggio può essere anche coperto con una tettoia, l'importante è che non si costituisca volumetria. Eventualmente la sistemazione si potrà valutare in merito però non

superando la superficie indicata di 700m^2. Riguardo la volumetria esistente questa non rientra nel computo ed eventualmente potrò essere recuperata o demolita.
Segue un dibattito a microfoni spenti.

Segue dibattito tra relativo all'iter della pratica in trattazione.

Il Consigliere Bracco chiede informazioni sulla tempistica.

Prende la parola l'Arch. Salsi, responsabile ufficio tecnico, per illustrare l'iter amministrativo della pratica. Precisa che i tempi decorrono dalla pubblicazione della delibera.

Il Sindaco passa la parola al Consigliere Pilone Dino.

Il Consigliere Pilone chiede informazioni sulle aree destinate alle associazioni operanti in Ospedaletti.

Risponde l'Arch. Pulinetti precisando che il rimessaggio può essere effettuato solo in zona ANIMO-B non in altre zone in quanto non si può occupare lo specchio d'acqua.

Il Sindaco spiega che l'area di rimessaggio è una scelta dell'Amministrazione anche per mettere in sicurezza l'area. Precisa che chi avrà in gestione il porto potrà anche non avere in concessione altre aree.

A domanda del Consigliere Pilone l'Arch. Pulinetti risponde che eventuali altre ubicazioni o protezioni dovranno essere oggetto di valutazioni in sede progettuale.

Il Sindaco precisa che è obiettivo recuperare tutte le aree adibite a balneazione.

Il Consigliere Bracco chiede informazioni sul recupero del molo di sottoflutto.

Risponde l'Arch. Pulinetti.

Il Consigliere Bracco specifica che le sue considerazioni sono solo per il suo gruppo. Si dichiara soddisfatto della presentazione in Consiglio della pratica, nonostante le lungaggini che hanno interessato l'iter. Prende atto che le lungaggini non dipendono solo dal Comune ma anche dalla Regione. La variante costituisce un tassello importante per la risoluzione della costruzione del porto. In passato c'è stato qualche piccolo errore e forse si è data troppo importanza al soggetto attuatore. Riconosce che la strada è ancora lunga.
Lamenta il mancato coinvolgimento della minoranza nell'iter della pratica.
Riconosce corrette le valutazioni effettuate sulla realizzazione del porto. Gradirebbe una maggior coinvolgimento nella preparazione del PUC.
Fa presente che l'iter amministrativo/urbanistico è una questione, però l'approvazione della progettazione è connessa alle problematiche derivanti dalle cause in corso. È ovvio che bandire un progetto da parte di soggetti interessati senza sapere l'ammontare del risarcimento in sede civile porta a due casi: uno paga il Comune oppure paga che si effettua i lavori.
Chiede, in considerazione del lungo iter sull'approvazione della variante, di dedicare una seduta del Consiglio Comunale sul contenzioso con la Fin. Im.. Ritiene utile parlarne in Consiglio e non in altre sedi. Ritiene che forse c'è una responsabilità da parte del Comune per non aver sollecitato un accordo con la curatela fallimentare.
Dichiara la propria astensione nella votazione proprio per il mancato coinvolgimento, riconoscendo una valutazione positiva sul resto.

Risponde il Sindaco non riconoscendo il mancato coinvolgimento essendoci stato un incontro pubblico e che tramite il sito web del Comune sono pervenute circa 60 comunicazioni in merito. Il masterplan del porto è stato redatto tenendo in considerazione quanto è pervenuto. La sentenza ha creato un vuoto a cui la Regione ha dato delle norme. Il Comune deve approvare le regole per permettere la progettazione. La portualità verrà fatta solo in un secondo momento dopo l'approvazione dello studio di fattibilità. Il Comune ha solo messo dei "paletti". Ricorda che sono stati rimosse la voci relative al

residenziale, alla logistica, ai centri commerciali. Spetterà al progettista stabilire cosa e come costruire. È anche stata prevista la suddivisione delle concessioni. L'area deve essere prettamente pubblica. Ci saranno nuovi incontri pubblici.
Oggi si tratta di votare le regole domandandosi perché non ci sono due membri della minoranza. Precisa che il porto era molto più grande e l'attuale Amministrazione ha deciso per una struttura più piccola.
Riguardo i contenziosi precisa che sono cose particolari. La Fin. Im. ha citato tutti per 154 milioni, poi subentra il fallimento. Il Comune ha provato a trattare con il curatore fallimentare, il quale magari ha anche secretato informazioni a cui il Comune non può avere accesso.
L'obiettivo della variante è mettere sul "mercato" l'area del porto. Riconosce al Consigliere Bracco che la progettazione non può partire subito. Si pensava ad un accordo con la curatela in base a due interpretazioni sull'incameramento delle opere fatte. Il porto partirà solo ad avvenuta sentenza, ma ci sono imprese interessate anche al pagamento delle opere già effettuate.
Il Sindaco si dichiara contrario a rimborsare la Fin. Im. in quanto il danno l'avuto il Comune.

Non essendoci altri interventi pone in votazione la pratica.

Pertanto

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Ospedaletti è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.493 in data 5.08.1996;

- Nell'anno 1992, LA Società Fin.Im. S.r.l. presentava un'istanza di concessione demaniale marittima avente ad oggetto una zona del demanio marittimo denominata Baia Verde, allo scopo di costruire e gestire un porto per naviglio da diporto, con annesse strutture turistico-ricettive, commerciali, ludico-sportive e servizi.

- La società Fin.Im. S.r.l., con nota del 18/07/2003, presentava il Progetto di S.U.A., comprendente il Progetto Definitivo del Porto turistico di Ospedaletti, nonché le altre opere correlate e funzionali.

- La Conferenza di servizi, tenutasi ai sensi del combinato disposto dell'art. 6 D.P.R. n. 509/1997 e dell'art. 59 della L.R. n. 36/1997 in data 15-22/06/2006, avente ad oggetto "approvazione dello STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO di iniziativa pubblica per la "Riqualificazione urbana, paesistica ed ambientale dell'area ex-discarica Co.ge.far. per la realizzazione del "Parco Marina di Baia Verde"", si è conclusa positivamente con la approvazione, con prescrizioni, degli elaborati costituenti lo S.U.A., contenente il Progetto Definitivo del Porto turistico "Parco & Marina di Baiaverde". Il soggetto attuatore degli interventi previsti nell'Ambito di Intervento Organico n. 1 era la società Fin.Im. S.r.l..

- Il Comune di Ospedaletti e la società Fin.Im. stipulavano:
  - in data 01/02/2007, con atto n. 798/2008 di repertorio, la concessione demaniale marittima relativa all'A.I.O. 1 con la quale era assentita "*una zona del demanio marittimo della superficie di mq 217.327,37, di cui mq 143.449,25 di specchio acqueo attuale, allo scopo di costruire e gestire un porto per naviglio da diporto con annesse strutture turistico-ricettive, commerciali, ludico sportive e servizi*";
  - in data 08/02/2007, la Convenzione Urbanistica Attuativa relativa all'A.I.O. 1 ed avente ad oggetto "*Porto turistico Marina di Baia Verde – accesso e viabilità levante*"

- Il Comune di Ospedaletti e la società Fin.Im. ed AREA 24 S.p.A. stipulavano successivamente in data 08.05.2007, una ulteriore Convenzione a tre finalizzata alla definizione dei rapporti relativi agli interventi e le opere facenti parte delle iniziative correlati alle opere di cui allo Strumento

Urbanistico Attuativo "Parco & Marina di Baiaverde" interessanti le aree di proprietà di Area 24 S.p.A., rientranti nell'AIO6 del menzionato S.U.A..

- Successivamente alla stipula della Concessione, il complesso ed articolato procedimento di approvazione dello S.U.A. e del Progetto Definitivo del Porto turistico di Ospedaletti è stato sottoposto al vaglio di legittimità del Giudice Amministrativo di primo grado, il quale non ha riscontrato la sussistenza dei vizi procedimentali denunciati dal Condominio Le Margherite.

- A seguito ed in accoglimento dell'appello esperito dal ricorrente, il Consiglio di Stato, Sezione IV, con la sentenza n. 316/2013, ha provveduto:
  - ad annullare la variante integrale al Piano regolatore generale del Comune di Ospedaletti, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 493 del 05/08/1996, per vizi procedimentali;
  - annullare tutti i provvedimenti di V.I.A. adottati dalla Regione in carenza di valutazioni reali e sostanziali sull'impatto ambientale;
  - dichiarare il difetto di legittimazione attiva della società Fin.Im. alla presentazione del Progetto di S.U.A. esteso a 9 AIO e, comunque, in relazione ad una zona diversa dall'ambito demaniale (AIO1) ed annullare lo S.U.A.;
  - accertare la insufficienza del procedimento di cui al D.P.R. 509/1997 a garantire le esigenze di pubblicità sottese alla realizzazione del Progetto del Porto turistico di Ospedaletti e, per l'effetto, dichiarare l'illegittimità dell'affidamento del Progetto alla Fin.Im. senza il previo esperimento di gara pubblica;
  - annullare l'assegnazione della concessione demaniale alla FIN.IM. s.r.l. per la costruzione e gestione del porto;
  - annullare, conseguentemente, sia l'atto di concessione demaniale, sia le convenzioni urbanistiche.

PRESO ATTO che la Regione Liguria ha approvato le varianti al PTC ed al PTC della Costa con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 43/2015;

RILEVATA la necessità di promuovere una variante al vigente PRG per ripristinare il regime urbanistico per l'area precedentemente interessata dal Porto Turistico " Parco e Marina di Baia Verde";

VISTA la Legge Regionale n 36 del 04.09.1997 e sue successive modifiche ed integrazioni e specificatamente l'articolo 47 bis comma 1 che prevede: *"Nei comuni dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre un decennio e privo di disciplina paesistica di livello puntuale fino all'approvazione del PUC è vietata l'adozione e l'approvazione di varianti a tale strumento, fatta eccezione per le varianti finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di Amministrazioni ed enti competenti ed alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità, per le varianti finalizzate ad attuare interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per la cui approvazione sia promosso dal Comune apposito accordo di programma, nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali."*

CONSTATATO che la variante in argomento prevede contestualmente la possibilità di realizzare opere pubbliche e la realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività Produttive;

RILEVATO che la variante al PRG del Comune di Ospedaletti segue la procedura di approvazione prevista dell'articolo 47 bis della legge regionale 36/1997 in quanto trattasi di variante a PRG approvato da oltre un decennio privo di disciplina paesistica;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 146 in data 05.10.2017 con la quale è stato approvato lo schema di variante urbanistica relativa al Distretto di Trasformazione DT Porto compreso tra le foci dei rii Termini e Porrine;

VISTA la nota n. 2017/G13.17.4/18 della Regione Liguria con la quale il Settore Pianificazione e Paesaggio ha comunicato la conclusione della fase di scoping ex art. 8 della Lr 32/2012;

PRESO ATTO che la variante urbanistica è stata integrata secondo quanto è emerso dalla suddetta procedura ed in particolare:

- esito del procedimento partecipativo;
- piano di monitoraggio del SIC;
- norme geologiche con approfondimento della tematica sismica;
- aggiornamento della normativa urbanistica in merito al fabbisogno idrico ed alla rinaturalizzazione del rio Pelotta;

VISTA la variante Urbanistica costituita dai seguenti elaborati:

- Variante alle Norme Tecniche di Attuazione;
- Elaborati grafici:
- TAV. 01 Inquadramenti cartografici;
- TAV 02 Distretto di Trasformazione DT;
- TAV 03 PRG in Variante
- TAV 04 Raffronto PRG/PTCP;
- TAV 05 Raffronto PRG in Variante e PRG 1996;
- Rapporto Ambientale;
- Norme Geologiche;
- Esito per procedimento partecipativo

ATTESO doversi provvedere in merito;

VISTA la Legge regionale n 36 del 04,09,1997 e ss.mm.ii;

VISTO lo Statuto del Comune;

VISTO il regolamento del Consiglio Comunale;

VISTO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00 dal Responsabile del Servizio Urbanistica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00 così come sostituito dall'art. 3 - punto 1, lett. b) - del D.L. 10.10.2012, n. 174 riguardate "Rafforzamento dei controlli in materia di enti locali" entrato in vigore l'11.10.2012 (Allegato "A");

IL CONSIGLIO COMUNALE, invitato dal Presidente ad esprimersi al riguardo per votazione palese, nel senso che è favorevole chi alza la mano, con NOVE voti favorevoli espressi per alzata di mano essendo UNDICI i presenti dei quali UNDICI i votanti, NESSUNO contrario e DUE astenuti (Consiglieri Riccardo BRACCO e Dino PILONE);

DELIBERA

LA PREMESSA NARRATIVA costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera come anche tutti gli atti e documenti citanti ancorché non allegati;

1. **DI ADOTTARE la** variante al PRG vigente del Comune di Ospedaletti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38 e 47 bis della legge regionale n. 36/1997 costituito dai seguenti elaborati:
   - Variante alle Norme Tecniche di Attuazione;
   - Elaborati grafici:
   - TAV. 01 Inquadramenti cartografici;
   - TAV 02 Distretto di Trasformazione DT;
   - TAV 03 PRG in Variante
   - TAV 04 Raffronto PRG/PTCP;
   - TAV 05 Raffronto PRG in Variante e PRG 1996;
   - Rapporto Ambientale;
   - Norme Geologiche;

- Esito per procedimento partecipativo

i quali, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. **DI INVIARE la** variante Urbanistica alla regione Liguria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 38 comma 3 della LR 36/2017;

3. **DEMANDARE** agli Uffici competenti gli adempimenti conseguenti al presente deliberato;

IL CONSIGLIO COMUNALE, vista l'urgenza di provvedere, con **NOVE voti favorevoli espressi per alzata di mano essendo UNDICI i presenti dei quali UNDICI i votanti, NESSUNO contrario e DUE astenuti (Consiglieri Riccardo BRACCO e Dino PILONE)**, delibera che la presente deliberazione sia immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.

COMUNE DI OSPEDALETTI

PROVINCIA DI IM

Delibera Consiglio Comunale N.9 del 13/03/2018

Oggetto:
VARIANTE AL PRG DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DEL PORTO DT COMPRESO TRA LE FOCI DEI RII TERMINI E PORRINE : ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E 47 BIS DELLA LR 36/97

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 i pareri di cui al seguente prospetto:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	In ordine alla regolarità tecnica: .... Data ..... IL RESPONSABILE _____
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA	In ordine alla regolarità contabile: .... Data ..... IL RESPONSABILE _____

AI SENSI DELL'ART.49, 1° COMMA , DEL D.Lgs. 18 AGOSTO 2000 N. 267, IL SOTTOSCRITTO RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO **ATTESTA** LA COPERTURA FINANZIARIA DELLA SPESA

CAP._____

- ☐ COMPETENZA
- ☐ RESIDUI

Data .....

IL RESPONSABILE

_____

Allegato alla deliberazione n._____
Data _____

Del che si è redatto il presente verbale

Il Sindaco
F.to : Paolo BLANCARDI

Il Vicesegretario
F.to : dott.ssa Mara Borri

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N 300 *del Registro Pubblicazioni*

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 19 MAR. 2018 come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Ospedaletti , lì 19 MAR. 2018

Il Responsabile della Pubblicazione
F.to : dott.ssa Mara Borri

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.
Ospedaletti , lì 19 MAR. 2018

Vicesegretario
dott.ssa Mara Borri

COMUNE di OSPEDALETTI • IMPERIA •

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 13-mar-2018

☑ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

☐ Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Vicesegretario
dott.ssa Mara Borri

COMUNE di OSPEDALETTI • IMPERIA •