CITTA' DI IMPERIA

SETTORE URBANISTICA

Servizio Pianificazione, Convenzioni Urbanistiche e Cartografia

OGGETTO: Variante al PRG vigente ex art 59 l.r. 36/97 e art. 10 L. 1150/1942 relativa a " PROGETTO PER L'ULTIMAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI IMPERIA. COMPLETAMENTO. DEGLI AMBITI 1 E 2 DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE. ATTIVAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI CON ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA EX ART. 59 L.R. 36/97." CERTIFICAZIONE ADEMPIMENTI DI PUBBLICITA'/PARTECIPAZIONE.

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 20/03/2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, relativa a "PROGETTO PER L'ULTIMAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI IMPERIA. COMPLETAMENTO. DEGLI AMBITI 1 E 2 DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE. ATTIVAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI CON ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA EX ART. 59 L.R. 36/97";

Richiamati
l'art. 59 della legge regionale 04/09/1997 N. 24 e s.m. e i.
l'art. 10 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m. e i.

SI CERTIFICA

1. Che, previo Avviso sul Bollettino Ufficiale Regionale parte IV n. 13 del 29/03/2023 e all'Albo pretorio in data 29/03/2023, per giorni 65 consecutivi dal 29 marzo 2023 al 2 giugno 2023, è stata depositata la citata deliberazione consiliare N. 25/2023, con la relativa documentazione presso la segreteria comunale come da certificazione del Segretario Generale pg. 46940 del 05/07/2023 e sul sito web comunale: www.comune.imperia.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio, a libera visione del pubblico.
2. Che durante il periodo sopraindicato e quindi fino al 02/06/2023 sono pervenute al Settore URBANISTICA, trasmesse dal competente settore AMMINISTRATIVO E PERSONALE Servizio Protocollo Archivio ed Albo on line n. 3 osservazioni, allegate alla presente e di seguito elencate:
   - prot. Gen. 28162 del 20/04/2023, di seguito denominata "OSSERVAZIONE N. 1", da parte del Consorzio Operatori Porto di Imperia;
   - Prot. Gen. 37375 del 30/04/2023, di seguito denominata "OSSERVAZIONE N. 2", da parte della GO IMPERIA srl;
   - Prot. Gen. 38308 del 05/06/2023, pervenuta in data 01/06/2023,, di seguito denominata "OSSERVAZIONE N. 3", da parte del Consorzio Operatori Porto di Imperia.

Imperia, 13/07/2023

CALZIA
ILVO
17.07.2023
16:14:35
GMT+01:00

Il Dirigente
Arch. Ilvo CALZIA

Consorzio Operatori Porto di Imperia

Lungomare Marinai D'Italia Snc
18100 Imperia (IM)
P.Iva e C.F. 01612710085
pec.mail: consorzioimperia@pec.it
e.mail: consorzioimperia@gmail.com

Imperia, li 17.04.2023

Gent.ma Sig.ra
Ing. Nicoletta Oreggia
Dirigente presso
Comune di Imperia
Settore Demani, Qualità Urbana
Ambiente e Protezione Civile
Viale Matteotti, n
18100 IMPERIA (IM)

A mezzo pec.mail

Preg.mo Sig.re
Arch. Ilvo Calzia
Settore Urbanistica - SUAP
Imperia, li 13.04.2023
18100 IMPERIA (IM)

A mezzo pec.mail

Ogg.: Partecipazione variazione Piano Regolatore Portuale – controinteressati -

Gent.ma Ing.re Nicoletta Oreggia e Preg.mo Arch. Calzia,

scrivo la presente nella qualità di Presidente del Consorzio degli Operatori Porto di Imperia con sede legale in Lungomare Marinai d'Italia snc e sono a precisare quanto segue.

A seguito di accesso agli atti è emerso che in oggi non sia stata ancora effettuata la variazione del Piano Regolatore portuale e, secondo la granitica giurisprudenza amministrativa, gli strumenti di programmazione come una variante del Piano Regolatore Portuale che abbiano un oggetto specifico e l'individuazione di posizione specifiche in capo a determinati soggetti interessati determina, in capo a quest'ultimi, la qualità di contro interessati.

Le nuove scelte del Comune di Imperia andranno sicuramente a modificare l'attuale assetto del porto eliminando di fatto la cantieristica navale.

Non è la natura dello strumento urbanistico a determinare la possibilità di individuare un controinteressato, ma il suo contenuto -

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 28162/2023 del 20-04-2023
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Consorzio Operatori Porto di Imperia

Lungomare Marinai D'Italia Snc
18100 Imperia (IM)
P.Iva e C.F. 01612710085
pec.mail: consorzioimperia@pec.it
e.mail: consorzioimperia@gmail.com

Cons. di Stato n. 2103/2020 -

E' pacifico che le previsioni urbanistico/demaniali del Porto di Imperia andranno a determinare un importante vantaggio per il Comune di Imperia come, è altrettanto pacifico, il danno che subirà il consorzio e le sue consorziate in quanto non è stata prevista alcuna ipotesi di ricollocamento.

In conclusione il C.O.P.I., in persona del sottoscritto Presidente chiede al Dirigente del Settore Demanio, qualità Urbana Ambiente e Protezione Civile del Comune di Imperia, nella persona dell'Ing. Nicoletta Oreggia e dell'Arch. Calzia, previo riconoscimento della qualifica di controinteressato in capo allo scrivente, di convocare lo stesso al fine di partecipare alla variazione del Piano Regolatore Portuale del Porto di Imperia in quanto portatori dell'interesse al mantenimento dell'attuale assetto del Porto di Imperia.

Cordiali Saluti.

Il Presidente del COPI

Avv. Alessandro Gallese

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 28162/2023 del 20-04-2023
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

goimperia

Società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di Comune di Imperia

Prot. n. 112/23

PROGETTO PER L'ULTIMAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI IMPERIA. COMPLETAMENTO. DEGLI AMBITI 1 E 2 DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE. ATTIVAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI CON ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA EX ART. 59 L.R. 36/97

Adottato con D.C.C. n. 25 del 20/03/2023
(ai sensi dell'art. 59 della Legge Regionale 36/97 e s.m.i.)

OSSERVAZIONE
Da presentare dal 29 marzo 2023 al 02 giugno 2023

Il Sottoscritto Avv.to Marco Mangia in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società Go Imperia S.r.l. con sede legale in Viale Matteotti 157 18100 IMPERIA – Palazzo Civico -

PRESENTA

ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 1150/1942 e s.m.i., **la seguente OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE URBANISTICA SOTTESA AL PROGETTO PER L'ULTIMAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI IMPERIA. COMPLETAMENTO. DEGLI AMBITI 1 E 2 DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE ADOTTATA CON DCC N. 25/2023**

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

PREMESSO CHE
Con nota acquisita agli atti dell'Ente con prot. n° 17147 del 06/03/2023, la sottoscritta, Go Imperia srl società in house providing della Città di Imperia, relativamente al servizio pubblico inerente il porto turistico, ha trasmesso il progetto di completamento delle opere portuali del suddetto Porto Turistico - Imperia Porto Maurizio ed il relativo Piano Economico Finanziario aggiornato;
con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 20/03/2023 è stata adottata la variante urbanistica necessaria al fine di avviare l'iter per rendere conforme il progetto presentato alla disciplina urbanistica nell'ambito considerato
RILEVATO che si sono riscontrate incongruità numeriche, derivate da mero errore materiale di trascrizione, tra gli elaborati di progetto depositati con prot. n° 17147 del 06/03/2023 sottesi alla variante urbanistica adottata e i dati complessivi delle tabelle ivi presenti come evidenziato nelle tabelle allegate:
allegato 1 tabella approvata
allegato 2 tabella rettificata con i dati del progetto approvato

Si chiede

che i volumi oggetto di variante vengano così individuati

VOLUME COMMERCIALE MC 15628
VOLUME RESIDENZIALE MC 22680
VOLUME TURISTICO RICETTIVO (HOTEL) MC 17514

si chiede altresì che, ferma restando la volumetria complessiva ammessa, venga inserita una tolleranza pari al 20% del volume per destinazione d'uso come sopra indicate al fine di consentire la flessibilità progettuale in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

Imperia, 30/05/2023

FIRMA
goimperia srl
Il Presidente

GO IMPERIA SRL
Sede Legale: Viale Matteotti 157- 18100 Imperia (IM) – Sede Amministrativa: Lungomare Marinai d'Italia – 18100 Imperia (IM)
Porto Turistico Tel. (+39) 0183.62679 – fax (+39) 0183.62112 - Gestione Parcheggi Tel. (+39) 0183.274321
Capitale Sociale € 2.010.000,00 interamente versato - CF e P. Iva 01514240082
e-mail: segreteria@goimperia.it pec: goimperia@pec.uno.it

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 37375/2023 del 30-05-2023
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO 1 – TABELLA APPROVATA

VERIFICA FABBISOGNO PARCHEGGI				
EDIFICIO	SUL IN PROGETTO (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	FABBISOGNO EX L. 122/1989 1mq/10mc	SUPERFICIE PARCHEGGI IN PROGETTO (mq)
CORPI DELLO STATO	1 983,63	6 545,98	654,60	691,11
RESIDENZE SEMPLICI	5 066,60	17 011,46	1 701,15	1 796,04
RESIDENZE DI LUSSO	2 197,10	5 786,97	578,70	610,98
HOTEL	5 889,90	19 441,36	1 944,14	2 052,59
YACTH CLUB	1 479,48	6 519,97	652,00	688,37
TORRE ORMEGGIATORI	126,20	515,79	51,58	54,46
TOTALE	**16 742,91**	**55 821,52**	**5 582,15**	**5 893,55**

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 37375/2023 del 30-05-2023
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

ALLEGATO 2 TABELLA RETTIFICATA CON I FATI DEL PROGETTO APPROVATO

PORTO TURISTICO DI IMPERIA - DISTINTA VOLUMI IN PROGETTO				
EDIFICIO	IN PROGETTO	residenziale	commerciale	turistico ricett

RIEPILOGO VOLUME				
EDIFICIO	IN PROGETTO			
CORPI DELLO STATO (residenze)	6.545,98	6.545,98		
RESIDENZE SEMPLICI (residenze)	15.219,41	8.554,50	6.664,91	
RESIDENZE DI LUSSO (residenze)	7.579,02	7.579,02		
HOTEL (turistico ricettivo)	19.441,36		1.927,22	17.514,14
YACTH CLUB (commerciale e uffici)	6.519,97		6.519,97	
TORRE ORMEGGIATORI (uffici)	515,79		515,79	
PROGETTO APPROVATO CON DCC 25/2023 TOTALE	**55.821,52**	**22.679,50**	**15.627,89**	**17.514,14**

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 3737S/2023 del 30-05-2023
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento

CONSORZIO OPERATORI PORTO DI IMPERIA

Imperia, 1° giugno 2023

Spett.le

Comune di Imperia

Comune Di Imperia

Settore Urbanistica

Servizio Pianificazione/Convenzioni Urbanistiche

Cartografia Suap Sua Edilizia Privata e Pubblica

Pec protocollo@pec.comune.imperia.it

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 38308/2023 del 05-06-2023
Doc. Principale - Class. 4.8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Oggetto: **Osservazioni ai sensi dell'art. 9 L. n. 1150/1942 alla variante al PRG vigente ex art 59 l.r. 36/97 e art. 10 L. 1150/1942 relativa a *"PROGETTO PER L'ULTIMAZIONE DEL PORTO TURISTICO DI IMPERIA. COMPLETAMENTO DEGLI AMBITI 1 E 2 DEL PIANO REGOLATORE PORTUALE. ATTIVAZIONE CONFERENZA DI SERVIZI CON ADOZIONE DI VARIANTE URBANISTICA EX ART. 59 L.R. 36/97*" e adottata con deliberazione di Consiglio comunale 20 marzo 2023 n. 25**

Il sottoscritto avv. Alessandro Gallese (C.F. GLL LSN 78H21 I138K), in qualità di presidente e legale rappresentate del Consorzio Operatori Porto di Imperia (C.F. e P. I.V.A. 01612710085; P.E.C. consorzioimperia@pec.it), in avanti anche "Consorzio" e "C.O.P.I.",

vista

- la deliberazione di Consiglio comunale 20 marzo 2023 n. 25 avente ad oggetto il "*Progetto per l'ultimazione del porto turistico di imperia. completamento degli ambiti 1 e 2 del piano regolatore portuale. attivazione conferenza di servizi con adozione di variante urbanistica ex art. 59 l.r. 36/97*";

considerato che

- la deliberazione reca l'adozione di una variante urbanistica che, tra l'altro, interessa l'area cantieristica demaniale ove, ormai dal 2015, opera il Consorzio;

presenta,

ai sensi dell'art. 9 L. n. 1150/1942,

le seguenti osservazioni.

1) Il C.O.P.I. è titolare della concessione demaniale marittima 28 maggio 2015 n. 10842, ampliata in forza di successivi provvedimenti comunali 24 maggio 2016 n. 59/2016 e 20 ottobre 2016 n. 110/2016. I titoli demaniali riguardano, in particolare, una porzione degli spazi destinati, secondo lo S.U.A. del Porto turistico, alla cantieristica navale.

Le aree demaniali marittime confinanti con la concessione di C.O.P.I. sono in concessione demaniale a Go Imperia s.r.l.

2) Fin dal 2015, il Consorzio e, con esso, le relative imprese consorziate:

- hanno contribuito e stanno ancora contribuendo al completamento del compendio destinato alla cantieristica navale;
- hanno organizzato un'attività che, nel tempo e nonostante i problemi dovuti alla situazione del Porto di Imperia, si è sviluppata diventando una realtà concreta e forte nel panorama imprenditoriale imperiese. Basti considera che le imprese consorziate ad oggi danno lavoro a circa 50 persone.

3) Solo per dar conto di quanto il C.O.P.I. ha fatto negli anni, va ricordato che all'inizio del 2015, l'area destinata alla cantieristica navale si presentava in una sistemazione sostanzialmente provvisoria.

In particolare, le opere realizzate dal precedente concessionario consistevano nella pavimentazione cementizia di una sola porzione degli spazi destinati alla cantieristica navale.

La restante parte era ancora al suo stato naturale e gerbido. Addirittura, all'interno dell'area cantieristica si trovava (e si trova ancora) un deposito di terreno di rilevanti dimensioni (una sorta di collinetta) derivante, si presume, dalle terre di scavo, ivi abbancate nel corso dei lavori portuali e mai rimosse.

4) Il C.O.P.I., ottenuta in concessione la porzione di area già allora pavimentata (con titolo demaniale 28 maggio 2015 n. 3437), ha avviato la propria attività.

Successivamente, ha ottenuto in concessione un'ulteriore porzione di area demaniale ancora gerbida ed inutilizzabile a fini operativi (cfr. concessioni 24 maggio 2016 n. 59/2016 e 20 ottobre 2016 n. 110/2016).

È così che il Consorzio, con notevole investimento economico (circa € 400.000,00), ha sistemato tale superficie, realizzando un battuto di cemento di oltre mq. 5.500, il tutto con caratteristiche tecniche e strutturali adeguate a consentire la movimentazione dei natanti e lo svolgimento delle operazioni cantieristiche.

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 38308/2023 del 05-06-2023
Doc. Principale - Class. 4.8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

5) Infine, nell'anno 2022, C.O.P.I. ha anche acquistato, dal fallimento della società Porto di Imperia, il travel lift del Porto e, quindi, il mezzo necessario alla esecuzione di qualsivoglia movimentazione di imbarcazioni in ambito portuale.

6) Intendendo proseguire nel proprio intento di sistemazione dell'area cantieristica, C.O.P.I., a seguito di plurimi incontri con l'Amministrazione comunale e con l'Ufficio Demanio del Comune di Imperia, ha concordato una soluzione progettuale per:

- il completamento dell'area cantieristica secondo l'estensione superficiaria indicata nello S.U.A. del Porto turistico;
- la riorganizzazione degli spazi e dei volumi funzionali alla cantieristica;
- la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

In coerenza a quanto discusso, con istanza 14 novembre 2022 indirizzata allo S.U.A.P. comunale (e riproposta a mezzo portale telematico in data 20 marzo 2023), C.O.P.I. ha presentato un progetto che prevede:

- la rimozione e lo smaltimento della collinetta di terra di riporto ancora oggi esistente (e tale da rendere inutilizzabile una notevole superficie destinata, secondo lo S.U.A. del Porto Turistico, alla cantieristica navale);
- la sistemazione e la pavimentazione di tale area in conformità alla funzione cantieristica sua propria;
- la realizzazione della rete fognaria;
- la realizzazione della viabilità definitiva a margine dell'area di cantiere, così come prevista dallo S.U.A.;
- la realizzazione di un edificio posto a monte dell'area cantieristica dove insediare servizi di pubblica utilità generale per il Porto, quali mensa, infermeria e sala riunioni;
- un'organica riqualificazione dell'area cantieristica con la realizzazione dei manufatti e dei volumi necessari alla cantieristica navale.

7) Con nota 3 aprile 2023, tuttavia, il Consorzio ha ricevuto dagli Uffici comunali la comunicazione di avvio del procedimento di diniego, ove si segnalava che, nel frattempo, "*con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 20/03/2023 è stata adottata la variante urbanistica sottesa all'approvazione del progetto per l'ultimazione del Porto Turistico di Imperia. Completamento degli ambiti 1 e 2 del Piano regolatore portuale e che l'intervento di cui in oggetto contrasta anche con le previsioni della disciplina urbanistica adottata che, tra l'altro, non prevede volumi edilizi nell'ambito in argomento*".

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 38308/2023 del 05-06-2023
Doc. Principale - Class. 4.8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Per la medesima considerazione, l'istanza è stata respinta con successivo provvedimento 11 maggio 2023.

8) Per meglio comprendere, C.O.P.I. ha esaminato la deliberazione consigliare 20 marzo 2023 n. 25 ed i relativi allegati.

Ha così appreso che, con istanza 6 marzo 2023, Go Imperia aveva chiesto l'approvazione di un progetto di completamento delle opere del Porto turistico di Imperia Porto Maurizio che, come sintetizzato nella deliberazione, prevede, in variante allo S.U.A. del Porto turistico:

- la riduzione della volumetria destinata a funzioni commerciali;
- l'incremento della volumetria a funzione residenziale;
- l'introduzione di una nuova volumetria destinata ad albergo;
- la eliminazione del fabbricato destinato alla cantieristica navale;
- alcune rettifiche del perimetro;
- modifiche dei posti barca e la eliminazione di un pontile.

9) Tanto premesso, il Consorzio Operatori Porto di Imperia,

ai sensi dell'art. 9 L. n. 1150/1942,

osserva quanto segue.

* * *

I) Nella deliberazione di adozione della variante, si afferma che:

- Go Imperia, con nota 6 marzo 2023, ha trasmesso al Comune "*il progetto di completamento delle opere portuali del Porto Turistico di Imperia Porto Maurizio ed il relativo Piano Economico Finanziario aggiornato*";
- "*la odierna disciplina urbanistica di zona, in relazione allo Strumento Urbanistico Attuativo a suo tempo approvato, deriva dall'applicazione dell'art. 12 della l.r.24/87, permanendo la vincolatività dello S.U.A. a tempo indeterminato, con obbligo di osservarne le indicazioni, talché - sia alla luce della norma citata, sia per quanto deliberato a suo tempo in argomento (v. D.G.R. n. 1123 del 2009 e relazione allegata) - lo S.U.A. è da ritenere tutt'ora vincolante quale normativa edilizia vigente di S.U.G./P.R.G.*";
- "*il progetto presentato per l'approvazione ... si discosta peraltro dalle previsioni dello SUA come sopra approvato per i seguenti aspetti: ... eliminazione del fabbricato destinato alla cantieristica*".

A quanto C.O.P.I. ha potuto constatare esaminando gli elaborati progettuali adottati, la eliminazione del capannone destinato alla cantieristica trova, effettiva, conferma nella tavola PD_G04_Rev.01. Nella stessa, il capannone previsto dallo S.U.A. del Porto turistico è segnato con campitura azzurra che, secondo la relativa legenda, indica i volumi oggetto di "*rinuncia a costruire*".

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 38308/2023 del 05-06-2023
Doc. Principale - Class. 4.8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

In sostanza, a quanto si desume dalla tavola progettuale appena citata, Go Imperia:

- dichiara di voler rinunciare a costruire il volume a fini cantieristici previsto sull'area demaniale dallo S.U.A. del Porto turistico;
- propone, con riguardo alla medesima area, una modifica della disciplina urbanistica che null'altro prevede se non vietare sull'area qualsivoglia nuovo volume.

La procedura seguita non è corretta e la proposta di Go Imperia non può essere accolta.

È noto che qualsiasi provvedimento autorizzatorio può essere assentito a chi abbia titolo per richiederlo (cfr. sul punto l'art. 11 D.P.R. n. 380/2001). Allo stesso modo, anche la variante urbanistica propedeutica alla approvazione di un progetto edilizio può essere proposta da (ed assentita soltanto a) chi abbia titolo di disponibilità del bene per la realizzazione del progetto medesimo.

Nel caso di specie, Go Imperia non ha titolo ad intervenire sulla (né a disporre dell'area cantieristica) in quanto la stessa non fa parte della concessione demaniale in capo a Go Imperia, essendo invece nella disponibilità del C.O.P.I.

Del resto, è la stessa tavola PD_G04_Rev.01 a confermare che Go Imperia non ha la disponibilità dell'area cantieristica.

In effetti, la tavola PD_G04_Rev.01 delimita, con tratto e punto rosso, il "*Limite di intervento progetto 2022*" e cioè il confine dell'ambito di intervento di completamento presentato da Go Imperia.

Ebbene rispetto a tale ambito, l'area per cantieristica navale è, pacificamente, esterna sicché nessuna previsione di variante avrebbe dovuto riguardarla.

Al contrario -la ragione è ignota- sulla tavola planimetria citata il volume destinato alla cantieristica (pur esterno all'intervento di Go Imperia) è stato campito in blu che, secondo la legenda, significa "*rinuncia a costruire*".

Si propone, quindi, lo stralcio di ogni previsione progettuale di variante urbanistica che riguarda l'area cantieristica portuale in quanto Go Imperia non ha alcun titolo a proporre, per essa, un progetto che preveda la realizzazione (o, il che è lo stesso, la non realizzazione) di un'opera, men che meno in variante urbanistica allo S.U.A. (divenuto normativa edilizia del P.R.G.).

* * *

II) In disparte il precedente rilievo, la prevista eliminazione del capannone per la cantieristica (e con esso di ogni nuova volumetria) e la variante urbanistica adottata a tal fine appaiono illogiche,

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 38308/2023 del 05-06-2023
Doc. Principale - Class. 4.8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

incoerenti e tali da frustrare il corretto e lineare completamento e proficuo sviluppo del Porto turistico.

La definitiva sistemazione dell'area per la cantieristica navale (progetto nel quale ormai da anni il C.O.P.I. è impegnato) ha fisiologica necessità di volumi funzionali alle lavorazioni da svolgere periodicamente sulle imbarcazioni.

I volumi sono indispensabili per garantire che il Porto sia dotato delle strutture ad esso funzionali.

Per meglio chiarire, la creazione di un polo cantieristico adeguatamene strutturato e completato è, a propria volta, indispensabile per un polo nautico di grandi dimensioni, dovendosi prevedere in loco una struttura di assistenza tecnica proporzionata alle esigenze dell'utenza per le periodiche operazioni di manutenzione delle barche ospitate.

Al contrario la variante urbanistica adottata, laddove dichiara di voler completare il Porto turistico eliminando ogni volume cantieristico, va in evidente contrasto con le necessità e con gli "interessi" dello stesso Porto turistico e, quindi, va in contrasto con gli interessi pubblici.

A questo, si aggiunge anche la lesione dell'interesse imprenditoriale del C.O.P.I (e dei relativi consorziati) a poter svolgere il proprio lavoro in un contesto adeguato e funzionale alle esigenze della cantieristica navale.

Tanto premesso, per chiarezza e coerenza, C.O.P.I. ribadisce di non essere pregiudizialmente avverso ad una qualsivoglia variante urbanistica anche riduttiva dei volumi cantieristici.

Come anticipato, lo stesso Consorzio ha recentemente presentato allo S.U.A.P. comunale una soluzione progettuale (anch'essa in variante urbanistica) che, pur diminuendo l'originaria volumetria prevista dallo S.U.A., prevede i manufatti indispensabili allo svolgimento dell'attività nonché il completamento degli spazi destinati alle funzioni cantieristiche (assumendo a carico del Consorzio, il completamento della viabilità pubblica circostante, la realizzazione dell'impianto fognario nonché di un manufatto a servizi).

A fronte di ciò, nella comunicazione di avvio 3 aprile 2023, gli Uffici comunali hanno replicato "*che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 20/03/2023 è stata adottata la variante urbanistica sottesa all'approvazione del progetto per l'ultimazione del Porto Turistico di Imperia. Completamento degli ambiti 1 e 2 del Piano regolatore portuale e che* ***l'intervento di cui in oggetto contrasta anche con le previsioni della disciplina urbanistica adottata*** ***<u>che, tra l'altro, non prevede volumi edilizi nell'ambito in argomento</u>***".

Per le medesime considerazioni, il progetto del C.O.P.I. è stato respinto con diniego 11 maggio 2023. Nel provvedimento, inoltre, si aggiunge recisamente che "***qualsiasi proposta di variazione***

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 38308/2023 del 05-06-2023
Doc. Principale - Class. 4.8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

allo strumento urbanistico vigente non potrà essere presa in considerazione in ragione del procedimento sulla stessa area di variante urbanistica in corso, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 20/03/2023".

È così che la rinunzia ad ogni volumetria sull'area cantieristica, contenuta nella variante urbanistica adottata con la deliberazione di C.C. n. 25/2023:

- costituisce un dirimente ostacolo allo sviluppo ed al completamento di un'area cantieristica adeguata allo stesso Porto turistico;
- impedisce al C.O.P.I. qualsivoglia iniziativa edificatoria finalizzata in tale senso.

Anche per questo, va stralciata ogni previsione di variante urbanistica che riguardi l'area cantieristica, così da consentire al C.O.P.I. la presentazione della soluzione progettuale per la sistemazione definitiva di un'area cantieristica idonea e congrua al bacino portuale.

* * *

III) A corollario della precedente considerazione, si aggiunga che il progetto di completamento, a fronte della contestata eliminazione del "*fabbricato destinato alla cantieristica*", prevede la realizzazione di maggiori volumi a destinazione residenziale nonché la "*introduzione di una volumetria destinata ad hotel pari a mc 19441,36*".

La eliminazione del volume cantieristico, quindi, pare compensare la introduzione di nuove volumetrie per destinazioni non propriamente necessarie e funzionali al normale sviluppo del bacino portuale.

Anche sotto questo profilo, quindi, la variante relativa all'area cantieristica va stralciata (con mantenimento della volumetria di progetto ivi prevista), onde evitare che le maggiori volumetrie previste nell'ambito del Porto turistico possano saturare la zona, impedendo così ogni nuova volumetria sull'area cantieristica.

* * *

IV) Nella deliberazione di adozione, infine, si afferma che, nonostante il P.R.G. di Imperia sia vigente da oltre un decennio, la variante urbanistica sarebbe consentita ai sensi dell'art. 47 *ter* L. Reg. n. 36/1997, secondo cui "*Nei comuni dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre un decennio corredato 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 quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti e 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*

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 38308/2023 del 05-06-2023
Doc. Principale - Class. 4.8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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".

Nel caso di specie, secondo quanto si sostiene nella deliberazione n. 25/2023, la variante urbanistica sarebbe finalizzata "*all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti*".

In realtà, di certo non costituiscono opere pubbliche:

- l'incremento volumetrico della funzione residenziale privata, incremento che sussiste anche al netto delle residenze per le Forze dell'Ordine;
- la notevole nuova volumetria (di mc 19.441,36) a destinazione alberghiera (che nuovamente non è un'opera pubblica);
- la stessa eliminazione del fabbricato destinato alla cantieristica.

Né si dica che il volume alberghiero e quello destinato alla cantieristica afferiscono ad attività produttive, posto che, nel caso, si sarebbe dovuto seguire il procedimento di variante canonizzato dall'art. 10 L. Reg. n. 10/2012.

Avuto riguardo a tale speciale procedimento, solo per dirne una, la variante è stata adottata in carenza della documentazione prevista dall'art. 10, comma 5, L. Reg. n. 10/2012.

Per queste ragioni

si chiede che siano stralciate le previsioni di variante urbanistica adottate con la deliberazione di Consiglio comunale 25 marzo 2023 n. 23 ed inerenti all'area per cantieristica navale, come tale individuata dallo S.U.A. del Porto turistico.

Con ossequio

Il Presidente del C.O.P.I.

Avv. Alessandro Gallese

IMPERIA
Protocollo Arrivo N. 38308/2023 del 05-06-2023
Doc. Principale - Class. 4.8 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente