CITTA' DI IMPERIA

SETTORE URBANISTICA

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. Esame Osservazioni Pervenute" CERTIFICAZIONE ADEMPIMENTI DI PUBBLICITA'/PARTECIPAZIONE.

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 25/07/2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato proposto alla Regione competente l'accoglimento parziale delle osservazioni pervenute sul "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. Esame delle osservazioni pervenute" con contestuale approvazione degli elaborati di variante modificati costituiti da:

a) "Tavola U" che individua il perimetro oggetto di variante;

b) "Scheda normativa Variante Porto";

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. 45 del 08/11/2023 e all'Albo pretorio in data 08/11/2023, per giorni 60 consecutivi dal 8 novembre 2023 al 7 gennaio 2024, è stata depositata la citata deliberazione consiliare N. 53/2023, con i relativi allegati e la documentazione esplicativa presso la segreteria generale come da certificazione del Segretario Generale pg.2965 del 11/01/2024, a libera visione del pubblico.
2. Che durante il periodo sopraindicato e quindi fino al 07/01/2024 è pervenuta al Settore URBANISTICA, trasmessa dal competente settore AMMINISTRATIVO E PERSONALE Servizio Protocollo Archivio ed Albo on line n. 1 osservazioni, allegata alla presente, agli atti prot. Gen. 2179 del 09/01/2024 pervenuta in data 06/01/2024 da parte del Consorzio Operatori Porto di Imperia.

Imperia, 11/01/2024

IL DIRIGENTE
SETTORE URBANISTICA
Arch. Micol Ramella

Micol Ramella
11.01.2024 10:12:06
GMT+01:00

CONSORZIO OPERATORI PORTO DI IMPERIA

Imperia, 5 gennaio 2024

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

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"*, adottata con deliberazione di Consiglio comunale 20 marzo 2023 n. 25 e modificata con deliberazione di Consiglio comunale 25 luglio 2023 n. 53**

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.",

visti

- 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*";
- la deliberazione di Consiglio comunale 20 luglio 2023 n. 53, avente ad oggetto "*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. Esame delle osservazioni pervenute*";
- l'avviso con il quale il Responsabile del Servizio Pianificazione Convenzioni Urbanistiche Cartografia, Settore Urbanistica ha pubblicato la deliberazione n. 25/2023 con i relativi allegati, con possibilità di prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni fino al 7 gennaio 2024;

richiamato il contenuto

- delle precedenti osservazioni 17 aprile 2023 e 1° giugno 2023;

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;

le ulteriori 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.

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*".

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, prevedeva, 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, con osservazioni 1° giugno 2023, aveva evidenziato che:

- lo S.U.A. adottato prevedeva la eliminazione del capannone destinato alla cantieristica navale, come mostrava la Tavola PD_G04_Rev.01.;
- la prevista eliminazione della volumetria destinata ai cantieri navali interessava, tuttavia, una superficie demaniale (quella, appunto, cantieristica) esclusa dal perimetro dell'area oggetto del progetto di completamento presentato da Go Imperia ed oggetto di variante urbanistica;
- tanto mostrava (e mostra) la stessa Tavola PD_G04_Rev.01 che 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;
- rispetto a tale ambito, infatti, l'area per la cantieristica navale è, pacificamente, esterna sicché nessuna previsione di variante avrebbe dovuto riguardarla;
- tra l'altro, l'area per la cantieristica è ancora nella legittima disponibilità del C.O.P.I.; anche per questo si proponeva lo stralcio di ogni previsione progettuale di variante urbanistica che riguardava l'area cantieristica portuale in quanto Go Imperia non aveva (e non ha) titolo a proporre, per essa, un progetto in variante urbanistica allo S.U.A., divenuto, a seguito della relativa scadenza, norma di P.R.G.;
- in ogni caso, la prevista eliminazione del capannone per la cantieristica (e con esso di ogni nuova volumetria) e la variante urbanistica adottata a tal fine apparivano illogiche, incoerenti e tali da frustrare il corretto e lineare completamento del porto turistico, in quanto l'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, sicché il completamento del porto turistico richiedeva (e richiede) la realizzazione di tali volumi.

10) Con deliberazione 25 luglio 2023 n. 53, il Comune di Imperia ha controdedotto alle osservazioni del C.O.P.I.

Nella relazione di controdeduzione 17 luglio 2023, approvata in sede consiliare, il Comune:

- ha sostenuto che il Consorzio non avrebbe più titolo ad occupare l'area cantieristica, in quanto la relativa concessione demaniale sarebbe scaduta;
- ha precisato, quanto alla perimetrazione dell'area oggetto di intervento indicato nella Tavola PD_G04_Rev.01, che "*Relativamente al perimetro definito negli elaborati adottati "Limite progetto 2022", tale perimetro indica esclusivamente le costruzioni per le quali è necessario il completamento, ma la progettazione interviene su tutto l'ambito portuale comportando anche interventi esterni al perimetro sopracitato, a titolo esemplificativo lievi modifiche ai posti barca, realizzazione della torre ormeggiatori nella sommità del molo San Lazzaro etc…*":
- in asserito accoglimento dell'osservazione del C.O.P.I., ha allegato "*tra l'altro la "Tavola U" che individua il perimetro oggetto di variante*" e vi comprende anche l'area per cantieristica navale;
- ha precisato, infine, che "*in parziale accoglimento dell'osservazione, attesa la condivisibile esigenza di disporre di volumi chiusi per l'attività cantieristica, nell'allegata Scheda Normativa predisposta sono stati definiti volumi ritenuti congrui in relazione alla superficie destinata a tale attività dal PRP (sup coperta edifici è valutata pari a circa 10% dell'area cantieristica).*
Tali volumi risultano inferiori a quelli previsti dal PRP al fine di contemperare la necessità di volumi chiusi con quella di avere a disposizione spazi per lo stazionamento delle imbarcazioni

in secca in attesa delle operazioni manutentive e corridoi per la movimentazione delle barche stesse";

- ha allegato una "*Scheda normativa Variante Porto*" che fissa in mc 20,000,00 la volumetria realizzabile per la cantieristica navale e indica, quale modalità di attuazione, il "*permesso di costruire convenzionato: obbligatorio unitario per l'intera zona*".

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

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

osserva quanto segue.

* * *

I.1) Si prende atto del fatto che il Comune ha previsto una volumetria di mc. 20.000,00 da destinare all'attività di cantieristica navale.

Il Consorzio, tuttavia, ritiene che il progetto per la dichiarata ultimazione del porto turistico di Imperia e per il dichiarato "*completamento*" degli Ambiti 1 e 2 del Piano Regolatore Portuale, presentato da Go Imperia in data 6 marzo 2023, non sia comunque conforme allo stesso P.R.P. e nemmeno alla "*Scheda normativa Variante Porto*" che è stata introdotta con la deliberazione n. 25 luglio 2023 n. 53 (rispetto alla quale ultima il progetto di Go Imperia risulta intrinsecamente contraddittorio).

I.2) Come si legge nella deliberazione 20 marzo 2023 n. 25 e nella successiva deliberazione 25 luglio 2023 n. 53, lo scorso 6 marzo 2023, Go Imperia ha presentato "*il progetto di completamento delle opere portuali del Porto Turistico di Imperia Porto Maurizio ed il relativo Piano Economico Finanziario aggiornato*".

Il progetto è stato presentato ai sensi dell'art. 59 L. reg. n. 36/1997 e dell'art. 80 L. reg. n. 11/2015, disposizioni che consentono di applicare il procedimento di conferenza dei servizi per l'approvazione di progetti di opere e di interventi che comportino varianti allo strumento urbanistico generale.

I.3) Come evidenziato con le precedenti osservazioni 1° giugno 2023, Go Imperia aveva chiaramente indicato nella Tavola PD_G04_Rev.01 il "*Limite di intervento progetto 2022*" (e cioè il confine dell'intervento di completamento in progetto), escludendo tutta l'area relativa alla cantieristica navale.

Con la deliberazione n. 53/2023, il Consiglio comunale, in asserito accoglimento delle osservazioni presentate dal C.O.P.I., ha deliberato "*di esplicitare le modifiche al vigente P.R.G. apportate anche in seguito all'auspicato accoglimento parziale delle osservazioni approvano gli ulteriori elaborati di variante costituiti da:*

a. "Tavola U" che individua il perimetro oggetto di variante;
b. "Scheda normativa Variante Porto"".

Per quanto interessa, Tavola U delimita, con linea verde, il nuovo "*limite di variante dell'ambito urbanistico in corso di approvazione*", estendendo l'area oggetto dell'intervento di completamento presentato da Go Imperia anche alle aree destinate alla cantieristica navale.

La "*Scheda normativa Variante Porto*", inoltre, assegna a tale area una volumetria di mc 20.000,00 da destinare alla cantieristica navale e prevede che il completamento degli Ambiti 1 e 2 del P.R.P. avvenga con "*Permesso di costruire convenzionato: obbligatorio unitario per l'intera zona*".

La volumetria destinata alla cantieristica, tuttavia, è solo indicata, a livello di parametro urbanistico, nella "*Scheda normativa Variante Porto*" (ove si precisa: "*volumetria cantieristica max mc 20.000*"), ma non risulta oggetto di alcuna effettiva attuazione nel progetto di completamento presentato da Go Imperia.

In effetti, nel progetto 6 marzo 2023, non esiste alcun elaborato grafico o descrittivo che mostra la realizzazione della "*volumetria cantieristica max 20.000*".

Tanto è confermato dall'esame dalle Tavole di "*Inquadramento generale*" del progetto di Go Imperia che:

- continuano a mantenere la dicitura "*Limite di intervento progetto 2022*", escludendo l'area per la cantieristica navale (cfr. ad esempio, Tavola PD_G02_REV.01 e Tavola PD_G04_Rev.01);
- non indicano né progettano la realizzazione di alcun volume sull'area cantieristica o altro intervento di sistemazione della medesima area (cfr. Tavola PD_G03_Rev.01 recante la "*Planimetria generale di progetto*");
- non verificano gli standard con riguardo al nuovo volume per la cantieristica (cfr. Tavola PD_G06a_REV.01 e Tavola PD_G06b_REV.01);
- verificano la viabilità veicolare (e la relativa adeguatezza) senza tenere conto dei nuovi volumi per la cantieristica (cfr. Tavola PD_G07_REV.02);
- non danno conto delle "*verifiche urbanistiche*" per i nuovi volumi per la cantieristica (cfr. Tavola PD_G08_Rev.01).

Inoltre, scorrendo l'elenco degli elaborati relativi alla "*Progettazione definitiva delle opere di completamento ed adeguamento tecnico-funzionale del porto turistico di Imperia*", si constata la presenza della progettazione dello "*Yacht Club*" (Faldone F), della progettazione della "*Banchina San Lazzaro residenze*" (Faldone G), della progettazione dei "*Corpi dello Stato*" (Faldone H), della progettazione della "*Hall del Mare Residenze di lusso*" (Faldone I), della progettazione della "*Hall del Mare Hotel di lusso*" (Faldone L) e della progettazione della "*Torre ormeggiatori*" (Faldone M).

Nessun progetto, invece, risulta essere stato predisposto per la volumetria in previsione sull'area cantieristica.

I.4) Non è, quindi, corretto affermare -come invece si afferma nelle controdeduzioni comunali- che "*la progettazione interviene su tutto l'ambito portuale*".

In effetti, al netto della sola previsione urbanistica del limite volumetrico massimo realizzabile sull'area cantieristica navale, il progetto presentato da Go Imperia (e ciò al dichiarato fine di completare gli Ambiti 1 e 2 del P.R.P.) non completa proprio gli spazi destinati alla cantieristica navale per i quali, come anticipato, non sono stati progettati i volumi richiesti dal P.R.P.

Sotto questo profilo, quindi, il progetto presentato da Go Imperia è incompleto e non può essere presentato in variante al P.R.G.

In effetti, per l'applicazione della procedura di cui all'art. 59 L. reg. n. 36/1997, è necessario che "*i progetti di opera e di interventi che comportino variante al P.U.C.*" (nel caso di specie al P.R.G.) siano effettivamente stati predisposti e presentati. L'opera o l'intervento non possono essere soltanto ipotizzati, a livello di mero parametro urbanistico, pena la violazione dell'art. 59 L. reg. n. 36/1997.

In quest'ultimo caso, infatti, non si tratterebbe di approvare un progetto di opera o di intervento in variante urbanistica ai sensi dell'art. 59 L. reg. n. 36/1997, ma una variante urbanistica in sé e per sé (che non può essere approvata ai sensi dell'art. 59 L. reg. n. 36/1997).

I.5) Non può nemmeno sostenersi che la volumetria per la cantieristica navale e la conseguente definitiva sistemazione degli spazi a tal fine destinati potrebbero essere realizzati in un secondo momento e successivamente alla approvazione degli altri interventi che Go Imperia ha raffigurato nel suo progetto di (incompleto) "*completamento*".

In disparte il già evidenziato contrasto con l'art. 59 L. reg. n. 36/1997, tale conclusione contrasta con l'art. 4 delle N.T.A. del Piano Regolatore Portuale il quale, nel disciplinare lo "*Ambito 2 – darsena turistica di S. Lazzaro*", dispone che "*La realizzazione del nuovo approdo dovrà essere* ***contestuale*** *a quella dei volumi da destinare alla cantieristica*".

Al contrario il progetto di completamento di Go Imperia, così come esaminato e adottato (quanto alla variante urbanistica) con deliberazione di Consiglio comunale 20 marzo 2023 n. 25 e modificato con successiva deliberazione di Consiglio comunale 25 luglio 2023 n. 53, non prevede alcuna contestualità realizzativa ed anzi lascia del tutto incerta addirittura la stessa esecuzione dei "*volumi da destinare alla cantieristica*" (visto che essi non sono stati progettati e che, quindi, non saranno approvati al temine del procedimento di conferenza dei servizi).

I.6) Tra l'altro, pur trattandosi di intervento necessario per il completamento del porto turistico, deve presumersi che il rilevante costo della progettazione e realizzazione dei volumi per la cantieristica e la sistemazione della relativa area non sia stato nemmeno considerato e computato nel piano economico finanziario, che dovrebbe dimostrare la sostenibilità dell'intervento di completamento oggetto del progetto di Go Imperia.

I.7) In sostanza, ove il progetto 6 marzo 2023 di Go Imperia fosse approvato, l'Ambito 2 "*Darsena turistica di San Lazzaro*" sarebbe "completato" senza le strutture ad esso necessarie e funzionali, e comunque in contrasto con lo stesso P.R.P. e con la specifica prescrizione di contestualità da esso fissata.

I.8) Tra l'altro, sotto questo profilo, l'attuale progetto di Go Imperia contrasta, intrinsecamente, con la stessa "*Scheda normativa Variante Porto*" (adottata con la deliberazione di C.C. n. 53/2023), laddove essa prevede che il completamento venga realizzato tramite "*permesso di costruire convenzionato: obbligatorio unitario per l'intera zona*".

In effetti, il progetto di Go Imperia:

- non dà attuazione all'intera zona (visto che non progetta i volumi per l'area cantieristica e non ne prevede la realizzazione contestuale agli altri interventi di completamento del porto);
- ove approvato, comporterebbe comunque il rilascio di un successivo titolo edilizio convenzionato relativo all'area cantieristica.

I.9) Per questa ragione, le modifiche introdotte con la deliberazione n. 53/2023 ed oggetto delle presenti osservazioni confermano che il progetto di completamento, così come è, non può essere adottato in variante al P.R.G.

* * *

II.1) Preso atto delle carenze del progetto di Go Imperia proprio con riguardo al completamento

delle aree e dei volumi destinati alla cantieristica navale, C.O.P.I., in spirito collaborativo, propone una possibile soluzione.

II.2) Come noto, in data 14 ottobre 2023, C.O.P.I. ha presentato allo S.U.A.P. del Comune di Imperia un'istanza per la approvazione di un progetto che ha proprio ad oggetto la definitiva e completa sistemazione dell'area per la cantieristica navale nell'ambito del porto turistico di San Lazzaro.

Contestualmente il C.O.P.I. ha chiesto il rilascio e/o la modifica del titolo demaniale correlato al progettato intervento di completamento degli spazi per la cantieristica navale.

Nella prospettiva di assecondare la sistemazione urbanistica verso la quale pare indirizzarsi il Comune (ma che non è stata progettata dal Go Imperia), il progetto 14 ottobre 2023 del C.O.P.I. è stato elaborato in conformità alla volumetria massima ed agli altri parametri urbanistici previsti dalla variante urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio comunale 20 marzo 2023 n. 25 e modificata, a seguito di osservazioni, con deliberazione di Consiglio comunale 25 luglio 2023 n. 53 (e, quindi, nel rispetto, tra l'altro, del limite massimo di mc 20.000,00).

Il contenuto del progetto è meglio illustrato nella relazione tecnica e nei relativi elaborati grafici allegati all'istanza 14 ottobre 2023, al cui contenuto si rinvia.

Esso, come meglio potrà constatarsi dal relativo esame, risulta **complementare al (e non interferente con il)** progetto di Go Imperia.

In ogni caso, il Consorzio è pronto a discutere ed a concordare con codesta P.A. le eventuali modifiche che, nel reciproco interesse, saranno ritenute opportune, eventualmente anche integrando le opere a progetto con ulteriori interventi di interesse pubblico.

Avuto sempre riguardo alle esigenze di complessivo e definitivo completamento del porto turistico, il Consorzio è, altresì, disponibile a concordare la progettazione e la realizzazione dell'area cantieristica nell'ambito di un possibile accordo procedimentale (anche ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/1990) che – fatto salvo il rilascio di separate concessioni demaniali in capo a Go Imperia (per le aree portuali già nella disponibilità della stessa Go Imperia) ed al C.O.P.I. (per l'area destinata alla cantieristica navale) – preveda, per le aree di rispettiva competenza, l'attuazione coordinata e contestuale del complessivo intervento di completamento del porto turistico (così da soddisfare la prescrizione del P.R.P. secondo cui "*La realizzazione del nuovo approdo dovrà essere contestuale a quella dei volumi da destinare alla cantieristica*").

II.3) Quanto al rilievo per cui "*l'attuazione dell'Ambito 2: Darsena turistica di San Lazzaro è sottoposta ad un progetto unitario dallo stesso Piano Regolatore Portuale*", si ritiene che tale prescrizione possa essere soddisfatta mediante la approvazione contestuale o comunque coordinata dei due progetti in sede di conferenza dei servizi, fissando, in sede di convenzionamento, le modalità e le tempistiche di completamento degli interventi medesimi nel rispetto del principio di contestuale esecuzione fissato dal P.R.P.

II.4) Del resto, ove si ritenga che il P.R.P. (laddove dispone la presentazione di un progetto unitario), sia di ostacolo alla presentazione, da parte di due soggetti, di un progetto che, ognuno per la propria parte, completi il porto turistico in via contestuale e coordinata (e cioè unitaria), resta comunque nelle possibilità di codesta P.A. procedere, sul punto, ad un adeguamento tecnico

funzionale (o, a tutto concedere, ad una variante) del P.R.P. ai sensi dell'art. 4 L. reg. n. 3/2009 che riconosca espressamente siffatta duplice contestuale e/o coordinata realizzazione.

Medesima coerente modifica va apportata alla "*Scheda normativa Variante Porto*" nella parte in cui prevede, quale modalità di attuazione, il rilascio di un solo "*permesso di costruire convenzionato: obbligatorio unitario per l'intera zona*".

Tanto, all'occorrenza, si chiede.

II.5) Si tratta di soluzione che, allo stato, risulta almeno opportuna (se non necessaria) in quanto, diversamente, il progetto di Go Imperia permarrebbe in contrasto con la necessità di contestuale realizzazione (e, quindi, di contestuale completamento) del "*nuovo approdo*" e dei "*volumi da destinare alla cantieristica*".

* * *

III.1) Per completezza espositiva, inoltre, si ritengono necessarie le seguenti ulteriori precisazioni con riguardo alla asserita carenza del titolo demaniale in capo al C.O.P.I.

Al contrario di quanto sostiene codesta Amministrazione, non è corretto affermare che il Consorzio non sia più titolare di concessione demaniale marittima per l'area cantieristica

Va innanzitutto evidenziato che – anche a prescindere dalla applicazione dell'art. 3, L. n. 118/2022 e, in precedenza, della proroga legislativa di cui all'art. 1, commi 682 e 683, L. n. 145/2018 – C.O.P.I., allo stato, occupa le aree cantieristiche portuali in forza di un legittimo titolo demaniale.

III.2) A questo proposito, giova ricordare che, approssimandosi la scadenza quadriennale indicata nella concessione demaniale 28 maggio 2015, il Consorzio presentò a codesto Comune istanza 18 marzo 2019.

Con essa, si chiese che il Dirigente competente:

- prendesse atto dell'estensione quindicennale della durata della concessione ai sensi dell'art. 1, commi 682 e 683 L. n. 145/2018;
- "*all'occorrenza onde evitare ogni possibile scadenza e per estremo scrupolo e cautela, voglia provvedere al rinnovo quadriennale e senza formalità delle concessioni demaniali sopra citate ai sensi del punto 13 delle "condizioni speciali" delle concessioni medesime nonché degli artt. 36 e 37 Cod. Nav. e dell'art. 8 del Reg. Cod. Nav.*". Sotto quest'ultimo profilo, nell'istanza, si precisava che "*la presente a tal fine è da intendersi anche quale apposita istanza di rinnovo quadriennale*".

A tale istanza, con atto 13 maggio 2019, il Comune ha risposto riconoscendo la "*modificazione ex lege del rapporto in questione*" e questo alla luce della "*incidenza della legge n. 145 del 2018*".

III.3) Da tale sequenza di atti, può trarsi un contenuto giuridico minimo condiviso tra P.A. e privato:

- da una parte, il privato ha manifestato la propria volontà di continuare a godere del bene demaniale in concessione oltre il termine di scadenza del 27 maggio 2019 e, questo, in via subordinata, anche in forza di un rinnovo quadriennale della concessione;
- dall'altra parte, il Comune ha risposto positivamente a tale richiesta, accordando un titolo di disponibilità.

In ragione di tale comune intento, anche ammettendo che, nel caso di specie, non sia applicabile la proroga legislativa di cui all'art. 1, commi 682 e 683, L. n. 145/2018, va evidenziato che, attesa

l'istanza di rinnovo quadriennale di C.O.P.I. presentata in via subordinata, la risposta comunale 13 maggio 2019 va riqualificata quale accoglimento della richiesta subordinata e, quindi, quale atto di rinnovo (almeno) quadriennale, essendo chiara la volontà di entrambe le parti di far sì che il Consorzio continui a godere del bene demaniale a mezzo del titolo giuridico a tal fine necessario.

Siffatta interpretazione, costituisce "*applicazione del principio generale di economicità dell'azione amministrativa di cui all'art. 1 L. n. 241/1990 e di quello di conservazione dei valori giuridici (secondo il quale,* ***quando è possibile recuperare un qualunque risultato utile a disciplinare un rapporto giuridico, si deve propendere per la soluzione che consenta di salvare il risultato stesso****)*" (T.A.R. Liguria, Sez. I, 12 marzo 2013 n. 474; tra le altre, si vedano, Cons. Stato, Sez. V, 23 maggio 1980, n. 540; Cons. Stato, Sez. V, 18 febbraio 1991 n. 139; T.A.R. Abruzzo, Pescara, Sez. I, 25 giugno 2010, n. 730; T.A.R. Liguria, Sez. I, 11 gennaio 2008 n. 18; T.A.R. Piemonte, Sez. I, 9 novembre 2007 n. 3401; T.A.R. Campania, Napoli, 26 gennaio 2004 n. 279; T.A.R. Abruzzo Pescara, 6 novembre 2003 n. 932; T.A.R. Campania, Salerno, 12 marzo 2001 n. 240).

Tra l'altro, tale conclusione trova ulteriore sostegno nel contenuto delle "*condizioni speciali*" della concessione demaniale 28 maggio 2015 (e dei successivi atti suppletivi di ampliamento) e, in particolare, del punto 14 (espressamente richiamato nell'istanza 18 marzo 2019), ove si legge che "*La presente concessione viene rinnovata senza formalità di istruttoria ai sensi dell'articolo 8 Regolamento Codice della Navigazione*".

Ebbene, a fronte di un'istanza di estensione dell'efficacia e/o di rinnovo del titolo demaniale e questo in presenza di una puntuale clausola concessoria che consente il rinnovo "*senza formalità*", l'atto 13 maggio 2019, nella parte in cui estende l'efficacia della concessione demaniale della società, va logicamente qualificato, almeno, come atto di rinnovo quadriennale della concessione demaniale 27 maggio 2015 (e dei successivi atti supplitivi di ampliamento), quand'anche di tale formale rinnovo non faccia espressa menzione.

Del resto, tale esito è coerente con il comportamento mantenuto e con gli atti assunti da codesta P.A. successivamente alla scadenza del 27 maggio 2019 (e cioè alla scadenza formalmente indicata sui titoli concessori citati nella comunicazione di avvio 17 ottobre 2023).

In effetti, il Comune di Imperia ha, nel tempo, assunto plurimi atti amministrativi che hanno riconosciuto nel C.O.P.I. il soggetto concessionario e questo anche successivamente alla data del 27 maggio 2019 (ritenuta data di scadenza del titolo demaniale, come tale indicata nella comunicazione di avvio).

Per citare solo gli atti più recenti, codesta P.A.:

- con nota 21 luglio 2021 prot. n. 4696/2021 e con successiva nota del febbraio 2022, ha ribadito che "*il Consorzio COPI è l'unico concessionario dell'area demaniale e deve gestire direttamente sotto la propria responsabilità la concessione stessa e i propri consorziati*";
- da ultimo, con nota 30 settembre 2022, ha confermato di aver "*sempre riconosciuto il consorzio quale concessionario dell'area demaniale in forza delle concessioni ad esso rilasciate*".

Inoltre, ogni anno dal 2015 in poi, il Comune di Imperia ha richiesto al C.O.P.I., nella sua qualità di concessionario, il pagamento del canone demaniale annuale, assumendo ancora una volta una pluralità di atti che, evidentemente, presuppongono l'esistenza della concessione demaniale.

Tra l'altro, la richiesta di pagamento del canone demaniale è giunta, nello scorso mese di settembre, anche con riguardo all'anno 2023 e questo, quindi, solo pochi giorni prima di ricevere la comunicazione di avvio in oggetto.

È, infine, rilevante sottolineare che tutti gli atti sopra illustrati sono stati, sempre, sottoscritti dal Dirigente comunale del Settore Demanio e, quindi, dal Dirigente competente a manifestare in materia la volontà della P.A.

Per queste ragioni, l'atto 13 maggio 2023 va riqualificato come atto di rinnovo quadriennale della concessione demaniale marittima 27 maggio 2015 (e delle relative concessioni suppletive).

III.4) In ogni caso, e quale ulteriore argomento, l'esistenza del titolo demaniale sussiste comunque per implicito e questo, sempre, in ragione del comportamento e degli ulteriori atti assunti da codesta P.A.

In merito, secondo la giurisprudenza amministrativa, "*È configurabile l'atto amministrativo implicito qualora la Pubblica amministrazione, pur non adottando formalmente il provvedimento, ne determini univocamente i contenuti sostanziali o attraverso un comportamento conseguente, ovvero determinandosi in una direzione, anche con riferimento a fasi istruttorie coerentemente svolte, a cui non può essere ricondotto altro volere che quello equivalente al contenuto del corrispondente provvedimento formale non adottato*" (Cons. Stato, Sez. V, 19 febbraio 2018, n. 1034)

A fronte di ciò, **se** il privato presenta un'istanza di rinnovo della concessione demaniale "*senza formalità di istruttoria ai sensi dell'articolo 8 del regolamento Codice della Navigazione*", **se**, a fronte di un'istanza di rinnovo senza formalità, il Comune definisce, negli anni successivi, a più riprese il Consorzio quale "*unico concessionario dell'area demaniale*", **se** il Comune, ogni anno (dal 2015 in poi ed ancora quest'anno), invia al Consorzio, nella sua qualità di concessionario, richieste di pagamento del canone demaniale, **se** tutti questi atti sono assunti dal Dirigente competente in materia di rilascio di concessioni demaniali marittime, siffatto comportamento e tutti gli atti assunti manifestano, in maniera coerente ed univoca, l'esercizio di un potere amministrativo equivalente al contenuto del provvedimento formale di rinnovo di concessione demaniale marittima in conformità alla richiesta azionata dal Consorzio.

Non si tratta, esclusivamente, di meri fatti concludenti, ma di veri e propri atti amministrativi, anche istruttori e ricognitori, il quali, per il loro contenuto, danno conto del fatto che il rinnovo della concessione demaniale richiesto con istanza 19 marzo 2019 è stato, in effetti, assentito o, come minimo, si è formato per implicito.

A fronte dell'accoglimento (per lo meno implicito) dell'istanza 19 marzo 2019, quindi, la concessione demaniale 28 maggio 2015 ed i successivi provvedimenti comunali 24 maggio 2016 n. 59/2016 e 20 ottobre 2016 n. 110/2016 si sono rinnovati fino al 27 maggio 2023.

III.5) Nemmeno il termine del 27 maggio 2023 è, del resto, decorso vanamente.

Esso, infatti, è stato, ulteriormente, prorogato *ex lege* dall'art. 199, comma 3, D.L. n. 34/2020, convertito con L. n. 77/2020.

Secondo tale disposizione, "*Al fine di ridurre gli effetti economici derivanti dalla diffusione del COVID-19 e dalle conseguenti misure di prevenzione e contenimento adottate: … b)* ***la durata delle concessioni rilasciate nei porti ai sensi dell'articolo 36 del codice della navigazione*** *…, attualmente in corso o scadute tra la data del 31 gennaio 2020 e la data di entrata in vigore del presente decreto,* ***è prorogata di 24 mesi***".

Nel caso di specie sussistono tutti i requisiti di legge in quanto la concessione demaniale 28 maggio 2015 (con i relativi ampliamenti):

- è afferente al bacino portuale di Imperia Porto di San Lazzaro e, quindi, rientra tra le "*concessioni rilasciate nei porti ai sensi dell'articolo 36 del codice della navigazione*";
- è stata rinnovata senza formalità fino al 27 maggio 2023 e, quindi, era in corso alla data di entrata in vigore del D.L. n. 34/2020.

Per questo, ad oggi, la medesima concessione risulta prorogata fino al 27 maggio 2025 (e cioè "*di 24 mesi*" a decorrere dal 27 maggio 2023).

* * *

IV.1) In ogni caso, ove dovesse, per mera ipotesi, ritenersi inapplicabile la proroga di cui all'art. 199 D.L. n. 34/2020, nel caso di specie, troverebbe comunque applicazione l'art. 3, comma 1, della L. n. 122/2018, nella parte in cui dispone che "***continuano ad avere efficacia fino al 31 dicembre 2024*** *ovvero fino al termine di cui al comma 3, qualora successivo, se in essere alla data di entrata in vigore della presente legge* ***sulla base di proroghe o rinnovi disposti anche ai sensi della legge 30 dicembre 2018, n. 145, e del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104****, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126: a)* ***le concessioni demaniali marittime****, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico-ricreative e sportive,* ***ivi comprese quelle***" per "***la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto***".

Solo per completezza, si evidenzia che la vigenza del termine del 31 dicembre 2024 (introdotto in forza della novella di cui all'art. 12 quater, comma 6 *sexies*, D.L. n. 198/2022, convertito con L. n. 14/2023) è stata confermata dalla recentissima sentenza del T.A.R. Puglia, Lecce, Sez. I, 2 novembre 2023 n. 1124.

IV.2) Innanzitutto, i titoli demaniali assentiti al Consorzio hanno ad oggetto una porzione degli spazi destinati alla cantieristica navale nell'ambito del porto turistico di San Lazzaro.

Trattandosi di struttura connessa al porto turistico ed indispensabile per lo stesso, la concessione demaniale 28 maggio 2015 n. 10842 ed i successivi atti suppletivi hanno, quindi, ad oggetto la gestione di una struttura necessaria e funzionale alla nautica da diporto, soddisfacendo così uno dei requisiti oggettivi per la proroga prevista dall'art. 3, comma 1, L. n. 118/2022.

IV.3) Quanto agli ulteriori requisiti fissati dalla disposizione appena citata, la concessione demaniale del Consorzio era "*in essere alla data di entrata in vigore*" della L. n. 118/2022 e cioè al 27 agosto 2022.

In effetti, a tale data, la concessione demaniale 28 maggio 2015 n. 10842 era valida ed efficace, tra l'altro, sulla base delle proroghe o rinnovi ai sensi della legge 30 dicembre 2018, n. 145, e del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104.

È noto che l'art. 1, comma 682 L. n. 145/2018 aveva disposto che "*Le concessioni disciplinate dal comma 1 dell'articolo 01 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494,* ***vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge*** *hanno una durata, con decorrenza dalla data di entrata in vigore della presente legge, di anni quindici*".

A tale norma ha fatto seguito l'art. 100, comma 1, del D.L. n. 104/2020, secondo cui "*Le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 682 e 683, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, si applicano* ***anche*** *… alle concessioni per la realizzazione e la* ***gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto****, inclusi i punti d'ormeggio*".

In sintesi, il combinato disposto degli articoli sopra citati ha previsto che le concessioni demaniali relative alla gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto in vigore alla data di entrata in vigore della L. n. 145/2018 avessero una durata di quindici anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della medesima legge n. 145/2018.

La concessione demaniale 28 maggio 2015 assentita a C.O.P.I. (riguardante, come si è specificato, una struttura necessaria al porto turistico di San Lazzaro e, quindi, alla nautica da diporto) avendo una durata di quattro anni, era certamente in vigore alla data di entrata in vigore della L. n. 145/2018, con conseguente applicazione dell'estensione quindicennale.

IV.4) In ogni caso, per completezza, si fa presente che, tra le concessioni oggetto di proroga alla data del 31 dicembre 2024 -ai sensi dell'art. 3, comma 1, L. n. 118/2022- sono anche "*comprese quelle di cui all'art. 01, comma 1, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400*".

Come aveva già evidenziato la circolare regionale 12 febbraio 2019 prot. n. PG/2019/45324 (avente ad oggetto "*Concessioni demaniali marittime. Adempimenti conseguenti all'entrata in vigore della Legge 30 dicembre 2018 n. 145*"), tra le attività menzionate dal comma 1 dell'art. 01 del D.L. 5 ottobre 1993, vi sono anche "*i servizi e attività portuali e produttive*".

È così che, anche per questo, le concessioni del Consorzio, riguardando un'attività nell'ambito del porto turistico, devono intendersi prorogate fino al 31 dicembre 2024, in forza dell'art. 3, comma 1, L. n. 118/2022.

IV.5) L'estensione della durata trova, del resto, conferma negli atti assunti dallo stesso Comune di Imperia il quale, riscontrando l'istanza 18 marzo 2019 presentata da C.O.P.I. per il riconoscimento della proroga legislativa di cui all'art. 1, commi 682 e 683, L. n. 145/2018, ha risposto dichiarando di "*prendere appunto atto della modificazione ex lege del rapporto in questione*" (cfr. nota 13 maggio 2019).

IV.6) Per questo, in sintesi, la durata della concessione demaniale 28 maggio 2015 (e, con essa, i successivi ampliamenti):

- dapprima, è stata estesa di quindici anni in forza dell'art. 1, comma 682, L. n. 145/2018 e dell'art. 1, comma 1, D.L. n. 104/2020;
- oggi, è fissata al 31 dicembre 2024, in forza dell'art. 3, comma 1, L. n. 118/2022.

IV.7) Anche sotto questa differente prospettiva, quindi, non è corretto affermare che la concessione demaniale del C.O.P.I. sia ad oggi scaduta.

Ne segue che, ogni decisione che riguardi la progettazione dell'area cantieristica navale non può prescindere dalla considerazione della posizione del C.O.P.I.

* * *

Per queste ragioni

C.O.P.I.

chiede

che codesta P.A. prenda atto del fatto che:

- il progetto di "*completamento*" presentato da Go Imperia in data 6 marzo 2023 non attua l'effettivo completamento degli Ambiti 1 e 2 del P.R.P. e, in particolare, dello "*Ambito 2: Darsena turistica di San Lazzaro*", visto che (al di là di una mera previsione di volumetria massima realizzabile) non reca la progettazione dei volumi funzionali alla cantieristica navale e della definitiva sistemazione dei relativi spazi;
- per questo, il progetto 6 marzo 2023 presentato da Go Imperia è in contrasto con il P.R.P. (in quanto non prevede il completamento del porto turistico in via contestuale alla realizzazione dei volumi per la cantieristica navale) e risulta financo contraddittorio con la modalità di attuazione fissata dalla stessa "*Scheda normativa Variante Porto*";
- le esigenze di contestuale realizzazione sono, invece, soddisfatte dalla approvazione e realizzazione coordinata e contestuale del progetto di completamento presentato da Go Imperia il 6 marzo 2023 e di quello di completamento (dell'area cantieristica) presentato da C.O.P.I. allo S.U.A.P. comunale lo scorso 14 ottobre 2023;

chiede altresì

che, a fronte di quanto osservato, assuma coerenti atti.

Con ossequio

Il Presidente del C.O.P.I.

Avv. Alessandro Gallese



Firmato digitalmente da:
GALLESE ALESSANDRO
AVVOCATO
Firmato il 06/01/2024 18:46
Seriale Certificato: 617576810649503388236888697429233411 18
Valido dal 04/05/2023 al 03/05/2026
ArubaPEC S.p.A. NG CA 3