



COMUNE DI IMPERIA

SETTORE URBANISTICA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, CONVENZIONI URBANISTICHE E CARTOGRAFIA

**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**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AI
SENSI DELL'ART. 10 L. 1150/42 E ART. 59 L.R. 36/97**

Si esaminano le osservazioni pervenute a norma di legge (alla quale si rimanda per l'integrale lettura) che sinteticamente si riassumono:

OSSERVAZIONE N. 1

Prot. Gen. 28162 del 20/04/2023, presentata da parte da parte del Consorzio Operatori Porto di Imperia (nel seguito COPI), in qualità di titolare della Concessione demaniale marittima 10842 del 28/05/2015 e successive protrazioni per un'area cantieristica nel Porto turistico di Imperia, peraltro ora scaduta.

L'osservante asserisce che non è stata effettuata una coerente variazione del Piano Regolatore portuale, mentre le scelte sottese alla variante adottata da parte dl Comune di Imperia vanno e a modificare l'attuale assetto del porto eliminando di fatto la cantieristica navale. Le previsioni urbanistico/demaniali inerenti il Porto di Imperia andranno a determinare un importante vantaggio per il Comune, mentre il Consorzio le sue consorziate ne subiranno un danno, in quanto non è stata prevista alcuna ipotesi di ricollocamento.

In conclusione, previo riconoscimento della qualifica di controinteressato, chiede di essere convocato a partecipare all'iter per la variazione del Piano Regolatore Portuale del Porto di Imperia, in quanto portatore di un interesse qualificato al mantenimento dell'attuale assetto del Porto di Imperia.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N.1

L'osservazione è volta alla partecipazione alla variazione del Piano Regolatore Portuale, che non è oggetto di modifica. Ad ogni modo, per tale ragione, non risulta pertinente rispetto al procedimento in corso.

Comunque, la variante adottata con la deliberazione del Consiglio Comunale in discussione non elimina la cantieristica navale. Viene mantenuta la destinazione d'uso dell'area come da Piano Regolatore Portuale (nel seguito PRP).

La variante urbanistica, per l'area specifica, prende atto dello Strumento Urbanistico Attuativo come approvato nel 2009 nell'ambito del quale il capannone destinato alla Cantieristica non era stato approvato, ferma e invariata la destinazione prevista per l'area "Attrezzatura tecnica e cantieristica" dalla tavola H3 – Porto di Imperia Zonizzazione e dimensionamento" del PRP.

Le stesse norme di Attuazione del PRP peraltro prevedono che : (...) *la dimensione e -dislocazione dei relativi volumi, fermi restando sia la collocazione dell'area cantieristica rispetto alla darsena nautica sia il tetto volumetrico massimo, potranno essere modificate in relazione alle esigenze funzionali dell'attività di cantiere e a quelle necessarie per un corretto inserimento ambientale dei relativi manufatti.(...).*

Si indicano peraltro tali volumi quali massimi (e non minimi) e nella misura funzionale alle esigenze dell'attività ed all'inserimento ambientale dei manufatti.

Si propone pertanto, in forza delle suesposte motivazioni, di non accogliere l'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 2

Prot. Gen. 37375 del 30/04/2023 da parte di GO IMPERIA srl, in qualità di società in house providing della Città di Imperia affidataria del servizio pubblico inerente il porto turistico..

L'osservante, come da atti di affidamento ed indirizzi consiliari, ha presentato in data 06/03/2023 il progetto da cui origina la variante in argomento. Rileva che si sono riscontrate alcune incongruità numeriche, derivanti da mero errore materiale di trascrizione, tra gli elaborati del progetto depositato sottesi alla variante urbanistica e i dati complessivi delle tabelle ivi presenti.

Chiede pertanto:

- la correzione di tali errori che comportano volumi complessivi massimi per destinazione d'uso diversi da quelli inseriti nella Deliberazione 25/2023;
- l'inserimento di una tolleranza pari al 20% del volume per destinazione d'uso al fine di consentire la flessibilità progettuale in sede di progettazione definitiva ed esecutiva.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N.2

Alle considerazioni rese in sede di osservazioni si controdeduce quanto segue.

Per quanto attiene la correzione degli errori materiali si rammenta che la Deliberazione adottata dal Consiglio Comunale n. 25 del 20/03/2023 prevedeva:

(...) -riduzione della volumetria destinata alle funzioni commerciali da mc 48312 (SUA 2009) a mc 7035,75

-incremento della volumetria destinata alle funzioni residenziali da mc 21683 (SUA 2009) a mc 29344,41 di cui 6546 mc destinati alle residenze per le Forze dell'ordine

-introduzione di una volumetria destinata ad hotel pari a mc 19441,36;

-eliminazione del fabbricato destinato alla cantieristica;

-rettifiche del perimetro

-lievi modifiche ai posti barca ed eliminazione di un pontile;

-riorganizzazione e miglioramento della viabilità e delle urbanizzazioni;(...)

Si rileva che quanto alla volumetria commerciale prevista nello SUA del 2009 pari a 48312, mc i volumi relativi ai settori 1-6-7 dello SUA 2009, in quanto già realizzati, risultano confermati, così come la torre ormeggiatori e la guardiola del Settore 1, ancora da realizzare.

Pertanto:

Volume SUA 2009

Servizi, direzionale, commerciale, associazioni, Club House, Depositi	48.312 mc realizzati in parte
Residenza	21.683 mc da realizzare
Laboratori artigiani	4.550 mc realizzati
Attività cantieristiche	51.986 mc (NON APPROVATO)

Per quanto riguarda le volumetrie realizzate in parte, come sopra detto i volumi complessivi afferenti i settori 1-6-7 erano, nello SUA approvato, pari a 15.941 mc a cui occorre sottrarre la volumetria della torre ormezzatori e guardiola pari a 573 mc ancora da realizzare. Pertanto la volumetria commerciale/uffici/servizi approvata ancora da realizzare risulta pari a 32.944 mc (48.312 – 15.941 +573). Dalla tabella allegata all'osservazione in argomento risulta che il progetto relativo alla variante adottata prevede:

Volume commerciale	15.628 mc
Volume residenziale	22.680 mc
Volume turistico ricettivo (Hotel)	17.514 mc

Pertanto il testo della Deliberazione del Consiglio Comunale risulterebbe così rettificato:

(...) -riduzione della volumetria destinata alle funzioni commerciali da mc 32.944 (SUA 2009 escluse le volumetrie dei settori 1-6-7 già realizzati) a mc 15.628

-lieve incremento della volumetria destinata alle funzioni residenziali da mc 21683 (SUA 2009) a mc 22680 di cui 6546 mc destinati alle residenze per i Corpi dello Stato

-introduzione di una volumetria destinata ad hotel pari a mc 17.514;(…)

Si ritiene inoltre opportuno introdurre una tolleranza che consenta, nel rispetto della volumetria complessiva ammessa dal Piano Regolatore Portuale, una migliore definizione progettuale con la ripartizione delle destinazioni d'uso funzionale alla piena operatività dell'ambito portuale.

In relazione all'osservazione si controdeduce con le motivazioni sopracitate, accogliendola, con l'elaborato di variante costituito da:

“Tavola U” che individua il perimetro oggetto di variante

“Scheda normativa Variante Porto” che contiene la normativa

Si propone pertanto, in forza delle suesposte motivazioni, di accogliere l'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 3

Prot. Gen. 38308 del 05/06/2023 ancora da parte da parte del Consorzio Operatori Porto di Imperia (nel seguito COPI), in qualità di titolare della Concessione demaniale marittima 10842 del 28/05/2015 e successive modificazioni ed integrazioni di un'area cantieristica del Porto turistico di Imperia.

L'osservante riferisce che, sin dal 2015, il Consorzio opera nell'area cantieristica del Porto di Imperia ed ha sostenuto spese ed effettuato opere di sistemazione dell'area con notevole investimento economico. Ha inoltre acquistato nell'anno 2022 il Travel lift per la movimentazione delle imbarcazioni dal fallimento della Società Porto di Imperia.

Lo stesso riferisce di aver presentato un progetto indirizzato allo SUAP in data 14/11/2022, successivamente riproposto e poi respinto dall'Amministrazione comunale, che prevedeva opere di sistemazione e riqualificazione dell'area cantieristica e la sua estensione secondo lo SUA del Porto Turistico.

Riferisce altresì di essere venuto a conoscenza che negli elaborati progettuali oggetto di adozione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2023, su proposta della Go Imperia srl, è stato eliminato il capannone destinato alla cantieristica e che la Go Imperia non ha il titolo di disponibilità delle aree per realizzare il proposto progetto (nella fattispecie eliminazione del capannone artigianale), né per proporre una variante urbanistica, sull'area cantieristica; titolo di disponibilità che invece sarebbe in capo C.O.P.I.. Evidenzia altresì che nella tavola PD_G04_Rev.01 oggetto di adozione l'area cantieristica è esterna all'area perimetrata con tratto e punto rosso definito "Limite di intervento progetto 2022" e pertanto nessuna previsione di variante avrebbe dovuto riguardarla.

Propone pertanto lo stralcio di ogni previsione di variante urbanistica che riguardi l'area cantieristica portuale.

L'osservante rileva come l'area cantieristica abbia necessità di volumi funzionali all'attività da svolgere e come allo sviluppo del Porto turistico si accompagni la necessità di una adeguata area cantieristica per le attività manutentive delle barche ospitate. L'eliminazione dei volumi destinati all'attività cantieristica è in contrasto con gli interessi del Porto turistico e pertanto con gli interessi pubblici, oltre a ledere gli interessi imprenditoriali della C.O.P.I..

Lo stesso Consorzio non è contrario ad una variante urbanistica che riduca i volumi destinati alla cantieristica, come peraltro previsto nell'istanza di progettuale inoltrata dalla C.O.P.I. sopraccitata e ribadisce: *"(...)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.(...)"*

Afferma ancora l'osservante che la eliminazione del volume cantieristico pare compensare la introduzione di nuove volumetrie per destinazioni non propriamente necessarie e funzionali al normale sviluppo del bacino portuale.

Segue la contestazione in relazione all'iter procedurale in quanto, secondo l'osservante, la variante non sarebbe ammissibile stante l'art. 47 ter della l.r. 36/97 in quanto:

- non costituiscono opere pubbliche l'incremento volumetrico della funzione residenziale, la nuova volumetria alberghiera, l'eliminazione del fabbricato destinato alla cantieristica;
- il volume alberghiero e quello destinato alla cantieristica non afferiscono ad attività produttive in quanto nel caso si sarebbe dovuto seguire il procedimento ex art. 10 l.r. 10/2012 con la documentazione ivi prevista di variante urbanistica.

Conclude chiedendo che siano stralciate le previsioni di variante urbanistica adottate con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 20/03/2023 ed inerenti all'area per cantieristica navale, come tale individuata dallo S.U.A. del Porto Turistico.

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N.3

Alle considerazioni rese in sede di osservazioni si controdeduce quanto segue:

Per quanto attiene al titolo di disponibilità delle aree destinate alla cantieristica:

Il C.O.P.I. è titolare di concessioni demaniali marittime, non per finalità turistico-ricreative, n. 3437 del 28/05/2015, n. 3571 del 24/05/2016, 3632 del 20/10/2016.

E' importante evidenziare che con la legge 118 del 12/08/2022 all'art. 3 "Disposizioni sull'efficacia delle concessioni demaniali e dei rapporti di gestione per finalita' turistico-ricreative e sportive" è stato definito che:

- 1) continuano ad avere efficacia fino al 31 dicembre 2023, le seguenti concessioni demaniali marittime:
 - a) le concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per l'esercizio delle attività turistico-ricreative e sportive, quelle gestite dalle società e associazioni sportive iscritte al registro del CONI, e quelle per la realizzazione e la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto, inclusi i punti d'ormeggio;
 - b) i rapporti aventi ad oggetto la gestione di strutture turistico-ricreative e sportive in aree ricadenti nel demanio marittimo per effetto di provvedimenti successivi all'inizio dell'utilizzazione;
- 2) in presenza di ragioni oggettive che impediscono la conclusione della procedura selettiva per il rilascio delle nuove concessioni demaniali entro il 31 dicembre 2023, connesse, a titolo esemplificativo, alla pendenza di un contenzioso o a difficoltà oggettive legate all'espletamento della procedura stessa, l'autorità competente, con atto motivato, può differire il termine di scadenza delle concessioni in essere per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2024;
- 3) sono abrogati i commi 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682 e 683 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145 e pertanto vengono abrogati i presupposti normativi che definivano l'estensione delle concessioni demaniali marittime al 2033.

Se ne evince che le concessioni con finalità diverse da quelle sopra menzionate sono venute meno alla loro naturale scadenza.

D'altro canto, le spese sostenute e gli investimenti effettuati sono stati oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di rilascio delle Concessioni sopracitate, di cui costituiscono il presupposto, che le ha ritenute congrue per il periodo ivi concesso senza oltretutto tenere conto delle successive proroghe intervenute.

Ulteriori investimenti eventualmente effettuati dal Concessionario rientrano nell'ambito di scelte connesse alla propria autonomia imprenditoriale.

Inoltre le stesse Norme di Attuazione del Piano Regolatore portuale, a cui qualsiasi progettazione deve adeguarsi salvo costituire variante allo stesso PRP, subordinano l'attuazione dell'Ambito 2: Darsena turistica di San Lazzaro ad un progetto unitario.

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 ogni caso in accoglimento parziale della presente osservazione è allegata tra l'altro la "Tavola U" che individua il perimetro oggetto di variante.

Sempre 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.

Non trova fondamento l'affermazione che *"(...)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. (...)"* in quanto le motivazioni della riduzione del volume cantieristico sono quelle sopraindicate ed, inoltre:

- la sommatoria dei volumi previsti (55.822 mc) dedicati ad altre destinazioni d'uso sono sostanzialmente coincidenti con la sommatoria degli analoghi volumi S1, S2, S3 del vigente PRP (55.700 mc)
- Le destinazioni d'uso commerciale e residenziale sono già ammesse dallo SUA approvato nel 2005 e sua variante del 2009
- La destinazione turistico-ricettiva, già ammessa dal PRP (Volumetrie per servizi nautici, attività commerciali, ricettive, direzionali, sedi di associazioni), va a compensare sostanzialmente la riduzione della volumetria commerciale, maggiormente impattante.

- La volumetria destinata alle funzioni residenziali è lievemente incrementata da mc 21.683 (SUA 2009) a mc 22.680 di cui 6.546 mc destinati alle residenze per i Corpi dello Stato (come da protocollo di intesa 7/9/2021).

Avuto riguardo al procedimento adottato lo stesso si ritiene pienamente conforme alla normativa in quanto

- Il Porto è nel suo complesso pubblico e la Società proponente Go Imperia, a totale partecipazione pubblica e affidataria di servizi in house (v. art. 16, comma 7, del D.P.R. . 175 del 2016; v. anche art. 193 del d.lgs. n. 50 del 2016) -, come acclarato sia nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 29 dicembre 2020, avente ad oggetto “*Affidamento in house del servizio pubblico inerente il porto turistico di Imperia – decisioni del consiglio comunale, approvazione relazione illustrativa ai sensi dell’art. 34, commi 20 e 21, del d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito nella legge 17 dicembre 2012, n. 221 e dell’ art. 192 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e schema di contratto di servizio*” che nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 20/03/2023 con la quale la variante urbanistica è stata adottata;
- L’albergo è certamente una attività produttiva e pertanto l’adozione della correlativa variante urbanistica non è vietata a norma dell’art. 47ter della l.r. 36/97;
- Il procedimento previsto dall’art. 59 della l.r. 36/97 consente l’approvazione unitaria delle varianti sottese al progetto ai sensi del combinato disposto dell’art. 59 della l.r. 36/97 e dell’art. art. 80 della l.r. 11/2015, nonché della legge n. 1150 del 1942 e s.m..

Si ribadisce inoltre che l’attuazione dell’Ambito 2: Darsena turistica di San Lazzaro è sottoposta ad un progetto unitario dallo stesso Piano Regolatore Portuale.

In relazione all’osservazione si controdeduce con le motivazioni sopracitate, accogliendola parzialmente, con l’elaborato di variante costituito da:

“Tavola U” che individua il perimetro oggetto di variante

“Scheda normativa Variante Porto” che contiene la normativa

Si propone pertanto, in forza delle suesposte motivazioni, di accogliere parzialmente l’osservazione.

IL DIRIGENTE
SETTORE URBANISTICA
Arch. Ilvo CALZIA

IL FUNZIONARIO TECNICO
Arch. Silvia GAVOTTO

Imperia 17/07/2023