COMUNE DI LAVAGNA
Provincia di Genova

ESTRATTO VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 04/11/2010

N. 57

OGGETTO: Indirizzi del Consiglio Comunale in ordine all'ammissibilità, sotto il profilo urbanistico edilizio, del progetto preliminare presentato da Società Lavagna Futura S.r.l., corrente in Genova, a seguito della pubblicazione delle istanze presentate, ai sensi dell'art. 5 D.P.R. n. 509/1997, da Porto di Lavagna S.p.A. corrente in Milano.

L'anno duemiladieci, addì quattro del mese di novembre, alle ore 17:30, presso la Sala Maggiore del Palazzo Comunale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria – seduta pubblica di I^ convocazione.

		Presenti	Assenti giust.	Assenti ingiust.			Presenti	Assenti giust.	Assenti ingiust.
1)	Armanino Mauro	X			12)	La Cava Fabio	X		
2)	Bacchella Laura	X			13)	Landò Flavio	X		
3)	Barbieri Luigi		X		14)	Massari Federico	X		
4)	Boggiano Massimo	X			15)	Mondello Gabriella	X		
5)	Brizzolara Gabriella	X			16)	Nucera Santo		X	
6)	Caveri Mauro	X			17)	Pinasco Luigi	X		
7)	Chiappara Massimo		X		18)	Pittau Aurora	X		
8)	Daneri Marco Luigi	X			19)	Stefani Guido	X		
9)	Dasso Lorenzo	X			20)	Torchio Gino	X		
10)	Elia Vito		X		21)	Vaccarezza Giuliano	X		
11)	Imparato Carmine	X			Presenti n. 17 Assenti n. 4				

Presiede la seduta il Sindaco Sig. Giuliano Vaccarezza.

E' presente l'Assessore esterno Rag. Raffaele Manca.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Concetta Orlando.

Si dà atto (ore 17:40) dell'uscita dall'aula del Cons. Landò e del suo rientro (ore 17:45) – Presenti n. 18.
Si dà atto (ore 18:00) dell'uscita dall'aula del Cons. La Cava e del suo rientro (ore 18:02) – Presenti n. 18.
Si dà atto (ore 18:05) dell'uscita dall'aula del Cons. Landò e del suo rientro (ore 18:07) – Presenti n. 18.
Si dà atto (ore 18:10) dell'uscita dall'aula del Cons. Torchio e del suo rientro (ore 18:12) – Presenti n. 18.
Si dà atto (ore 18:13) dell'uscita dall'aula del Cons. Massari – Presenti n. 17.
Si dà atto (ore 18:15) dell'entrata in aula del Cons. Mondello – Presenti n. 18.
Si dà atto (ore 18:17) del rientro in aula del Cons. Massari – Presenti n. 19.
Si dà atto (ore 18:23) dell'uscita dall'aula dell'Ass. Stefani e del suo rientro (ore 18:30) – Presenti n. 19. Esce dall'aula l'Ass. Manca che rientra subito dopo (ore 18:33).
Si dà atto che dopo la dichiarazione di voto (ore 18:37) escono dall'aula i Cons. Chiappara e Barbieri – Presenti n. 17.
Si dà atto (ore 18:42) che dopo le operazioni di voto rientrano in aula i Cons. Chiappara e Barbieri – Presenti n. 19.

IL CONSIGLIO COMUNALE

SU relazione del Sindaco Giuliano Vaccarezza ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale;

PREMESSO che l'attuale concessione demaniale del Porto Turistico, della durata di anni 50, andrà a scadere il 10.04.2024 e che essa attualmente è in capo a Porto di Lavagna S.p.A. di Milano che è subentrata a Cala dei Genovesi S.p.A. originario concessionario - essendo, peraltro, ancora in atto un contenzioso dinanzi il Consiglio di Stato sulla legittimità del sub-ingresso - e che il Porto, a tutt'oggi, non è collaudato e non è stato incamerato dallo Stato.

PREMESSO, inoltre, che la Società attuale concessionaria ha proposto, in data 02.03.2009, prot. 6876, istanza di proroga della concessione demaniale marittima per 35 anni (decorrenti dalla scadenza) a sensi dell'art. 10, terzo comma, DPR 509/97, portante il Regolamento volto a disciplinare il procedimento di concessione di beni del demanio Marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15.03.1997 n. 59 e, sempre in data 02.03.2009, prot. 6872, separata istanza di variante al PRG vigente corredata da progetto edilizio - urbanistico, con richiesta di convocazione di conferenza dei servizi a sensi della L.R. Liguria n. 36/97 e s.m.i. e, segnatamente, degli artt. 57, 58 e 59 della medesima legge.

PREMESSO, altresì, che, con separate note, l'una prot. 9327 del 20.03.2009, afferente il procedimento demaniale, e l'altra prot. 9326 del 20.03.2009, afferente il procedimento urbanistico, è stato comunicato l'avvio del procedimento e il Responsabile dello stesso, con successiva nota istruttoria prot. 9800 del 25.03.2009, ha comunicato che il procedimento di variante urbanistica inerente la riqualificazione portuale veniva unificato a quello demaniale, in quanto il procedimento come sopra disciplinato dalla L.R. n. 36/97 non trova applicazione nelle conferenze dei servizi promosse ai sensi del DPR 509/97, in ordine alla valutazione di ammissibilità del

progetto preliminare, posto che in tale fase non scaturiscono effetti di natura urbanistico - territoriale, ferma restando l'applicazione di tale disciplina nella successiva fase del procedimento di cui al DPR 509/97 di esame e eventuale approvazione del progetto definitivo.

PREMESSO che tali istanze, siccome unificate, sono state pubblicate nei termini e con le modalità di cui all'art. 4 del DPR n. 509/97, che trova applicazione non solo per i porti ancora da realizzare, ma anche per i porti esistenti nella prospettiva di una proroga della concessione demaniale marittima in essere qualora - come nel caso - l'approvazione del progetto di riqualificazione, proposto dal concessionario, comporti varianti allo strumento urbanistico generale. La pubblicazione è avvenuta dal 06.05.2009 al 04.07.2009 con avviso all'albo pretorio, nel BUR, nella Gazzetta dell'Unione Europea, attraverso pubblici manifesti e sul sito *internet* del Comune. Nel termine sono pervenute n. 3 osservazioni e una istanza concorrente di Società Lavagna Futura S.r.l..

PREMESSO che anche tale istanza concorrente, finalizzata ad ottenere una nuova concessione, per anni 50 anni, per la parte a mare inerente le opere marittime, e per anni 90 per la parte a terra dell'approdo turistico e corredata con progetto preliminare di rilancio portuale in variante allo strumento urbanistico generale vigente, è stata pubblicata nei modi sopra citati, dal 19.8.2009 al 17.10.2009. Nel termine sono pervenute n. 6 osservazioni.

OSSERVATO che il procedimento disciplinato dal DPR 509/97 prevede doverosi adempimenti di pubblicità, siccome nel caso osservati, atti a rendere effettiva la concorrenza in applicazione dei principi del Trattato dell'Unione Europea e secondo consolidati indirizzi amministrativi [Corte dei conti, sezione di legittimità sugli atti del Governo, deliberazione n. 5/2005, che sottolinea come le concessioni di beni pubblici siano da sottoporre ai principi di evidenza pubblica che impongono l'espletamento di gara formale anche in presenza di una sola domanda, che si pone pertanto come atto prodromico all'indizione della gara medesima. Ciò sul presupposto che, con la concessione di area demaniale marittima, si consente a soggetti operanti sul mercato una possibilità di lucro, tale da imporre una procedura competitiva ispirata ai principi di trasparenza e di non discriminazione. Circolare 6 giugno 2002, n. 8756, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento delle politiche comunitarie, in G.U. n. 178 del 31 luglio 2002, *idem* 1 marzo 2002, n. 3944, in G.U. n. 102 del 3 maggio 2002, che hanno puntualmente delineato i principi e le regole di condotta sulle concessioni nel diritto comunitario, come interpretate dalla Commissione europea con Comunicazione del 12 aprile 2000 in GUCE n. 121/5 del 29 aprile 2000].

OSSERVATO, inoltre, che da tali atti discende che ogni atto dello Stato, contrattuale o unilaterale, che stabilisca le condizioni alle quali è soggetta una prestazione di attività economiche, va valutato alla luce delle disposizioni del Trattato e, in particolare, delle disposizioni di cui agli artt. da 28 a 30 (*ex* artt. da 30 a 36) e da 43 a 55 (*ex* artt. da 52 a 66), nonché dei principi sanciti dalla giurisprudenza della Corte di giustizia e, segnatamente, dei principi di non discriminazione, di parità di trattamento, di trasparenza, mutuo riconoscimento e proporzionalità.

RILEVATO che le fasi procedimentali disciplinate dal DPR n. 509/1997 prevedono una fase preliminare, disciplinata dall'art. 5, che si svolge sul progetto preliminare e si conclude, ai sensi del comma 6, con una pronuncia motivata di ammissibilità alle fasi

successive della procedura o con una pronuncia di rigetto e una successiva eventuale fase di approvazione del progetto definitivo con riguardo alla quale trova applicazione la L.R. Liguria n. 36/97 e s.m.i. e, in particolare, gli articoli 59 e 84 (TAR Liguria, 16 febbraio 2008, n. 306).

ATTESO, per quanto di ragione, che la procedura di conferenza di servizi in variante al piano regolatore prevede l'intervento del consiglio comunale, primariamente competente in materia urbanistica, sin dalle fasi preliminari della procedura [articolo 59, comma 2, lett. a) L.R. n. 36/97] e che l'indizione della conferenza deve essere preceduta dal preventivo assenso dell'organo competente in relazione all'oggetto della conferenza stessa.

CONSIDERATO che, per le esposte ragioni, si rende necessaria una pronuncia del Consiglio Comunale in ordine all'ammissibilità, sotto il profilo urbanistico edilizio, dell'intervento proposto da Società Lavagna Futura S.r.l..

RILEVATO che le decisioni pianificatorie costituiscono attività eminentemente discrezionale, di competenza del supremo organo rappresentativo dell'Ente locale e che, rispetto ad esse, non sussistono - di principio - legittime aspettative dei privati, per cui la pianificazione urbanistica deve essere considerata una attività libera nella determinazione dei fini e suscettibile di adattarsi alle situazioni di contesto socio economico così come valutate e interpretate dagli organi politici competenti.

DATO ATTO che:

i) in data 16.12.2009, si è tenuta riunione preliminare di Conferenza dei Servizi con la quale si è proceduto, prima del formale avvio procedimentale prescritto dalla disciplina di settore, alla illustrazione delle due proposte progettuali e a definire il percorso di approvazione, e sono state fissate alcune modalità di svolgimento dei lavori ed adempimenti istruttori;

ii) in data 09 giugno 2010, si è riunita nuovamente la Conferenza dei Servizi, a sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 2, del D.P.R. 02.12.1997 n. 509 e art. 14 della Legge 07.08.1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di procedere all'esame degli atti relativi alle proposte progettuali pervenute;

iii) a seguito di richiesta in data 08.06.2010, pervenuta tramite telefax, al Comune di Lavagna, dalla Regione Liguria - Dipartimento Pianificazione Territoriale - Urbanistica Procedimenti Concertativi del seguente tenore *"Al fine di svolgere un esame più approfondito della documentazione da ultimo inviata con nota prot. n. 18422 del 24.05.2010, con particolare riferimento alle memorie proposte da entrambe le Società, proponente e concorrente, si chiede a codesta Amministrazione un rinvio di 30 giorni della conferenza di servizi già convocata per il 09.06.2010, con richiesta di concordare una data approssimativamente nella settimana dal 12 al 17 luglio"*, la Conferenza, unanimemente, ha preso atto della richiesta di slittamento e demandato al soggetto proponente la medesima conferenza, a sensi art. 14 *ter* della legge. 241/90 e s.m.i. di concordare una nuova data per l'esame della pratica;

iv) è successivamente pervenuta al protocollo del Comune di Lavagna 24573 del 14.07.2010 nota di Porto di Lavagna S.p.A. con la quale essa ha comunicato e dichiarato formalmente al Responsabile del Procedimento *"di revocare come in effetti revoca, con efficacia immediata, l'istanza di proroga della concessione demaniale marittima prot. n. 6872 del 02.03.2009 relativa al Porto Turistico di Lavagna, nonché la correlata istanza, in pari data, prot. n. 6876, concernente gli aspetti urbanistici con le conseguenze di legge, anche sotto il profilo procedimentale, e*

con salvezza di ogni altro diritto ivi compreso quello di risarcimento del danno per l'invalida azione dell'Amministrazione Comunale e per il suo grave inadempimento ai patti di cui al Protocollo d'Intesa del 12.12.2007", protocollo di intesa sul quale si è pronunciato il T.A.R. Liguria con ordinanza n.161/2008 dando espressamente atto che "*... il protocollo di intesa non è immediatamente esecutivo ... allo stato l'esecuzione dell'atto impugnato non dà luogo a danni gravi*".

v) in data 15.07.2010, si è tenuta, quindi, nuovamente, la Conferenza dei Servizi che ha posto l'attenzione sulla situazione venutasi a creare a seguito della nota di Porto di Lavagna S.p.A. con la quale lo stesso soggetto, che ha provocato l'avvio del procedimento, ha revocato con efficacia immediata le due istanze proposte "*di proroga della concessione demaniale marittima prot. n.6872 del 02.03.2009 relativa al Porto Turistico di Lavagna, nonché la correlata istanza, in pari data, prot. n. 6876, concernente gli aspetti urbanistici dichiarandone conseguentemente l'estinzione - ipso iure -* ";

vi) la Conferenza dei Servizi, preso atto che in relazione al procedimento non era ancora stato adottato provvedimento alcuno da parte del Comune e degli altri Enti, ed essendo necessario svolgere un esame approfondito, da parte di tutti i soggetti coinvolti, degli effetti conseguenti a tale rinuncia, ha sospeso l'esame con rinvio della conferenza al 30.09.2010, assegnando il termine del 10.09. 2010 per la presentazione da parte del proponente e del concorrente di eventuali memorie;

vii) in data 10.09.2010, Società Lavagna Futura S.r.l. ha presentato memoria. Nulla è pervenuto dal concessionario.

viii) in data 08.10.2010 è pervenuto atto di significazione e diffida da parte della Società Lavagna Futura S.r.l. nei confronti dei Consiglieri e del rappresentante in seno alla conferenza dei servizi, ad assumere atti volti all'interruzione del procedimento.

DATO ATTO, altresì, che:

i) in occasione della presentazione delle linee programmatiche del primo mandato relativamente alle azioni ed ai progetti dell'amministrazione in ordine al porto turistico si prospettavano, con la deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 29.06.2004, alcuni obiettivi fondamentali da perseguire:

- si deve garantire maggiore attenzione nella gestione delle concessioni demaniali a partire dal porto turistico: risorsa strategica: una cattiva gestione non è più tollerabile;
- i problemi più evidenti l'utilizzo delle aree libere nella parte ovest del Porto, la delimitazione della strada di servizio, la definizione delle aree di pertinenza dei cantieri, con particolare attenzione per la zona cantieristica complementare con il porto e fonte di lavoro per centinaia di dipendenti.

ii) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26.06.2009 in occasione della presentazione delle linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del secondo mandato amministrativo, nel ribadire gli obiettivi fondamentali del primo ciclo amministrativo, si è confermato per il porto l'obiettivo che tale struttura rappresenti il motore dello sviluppo a beneficio della città e del territorio con azioni tese al recupero di nuove aree per la cantieristica e lo sviluppo di nuova occupazione ed in particolare:

- riqualificare Via Dei Devoto (fronte porto);
- l'esigenza di un forte progetto unitario di riqualificazione urbanistica dell'area del Porto e del sovra piastra con creazione di uno spazio polifunzionale per la cultura e gli eventi, di strutture per attività ludiche per ragazzi, ampie aree verdi per i cittadini, di una nuova passeggiata a mare sulle dighe, nonché una radicale

riorganizzazione degli spazi dedicati alle attività portuali;
- affrontare i problemi connessi all'attuazione del progetto di messa in sicurezza della piana dell' Entella e della viabilità di tale ambito;
- la nuova colmata a mare.

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25.10.2005 con la quale sono state approvate specifiche direttive per il rilancio e sviluppo del progetto "porto turistico", e segnatamente:
- salvaguardia dell'equilibrio del litorale con i ripascimenti, già previsti dai titoli concessori ed abilitativi originari, con modalità e nuovi quadri economici in funzione degli investimenti già intrapresi ed in atto a cura della Pubblica Amministrazione da ridefinirsi in funzione di un dettagliato programma temporale, al fine di ridurre e evitare i fenomeni di erosione della costa;
- salvaguardia ed incremento della occupazione portuale, con interventi di sviluppo a supporto integrato della cantieristica esistente, sia industriale che artigianale;
- reinserimento della struttura nel paesaggio costiero e nel tessuto urbano e riqualificazione della piastra portuale nella finalità di polo d'attrazione elemento di cerniera tra la città ed il porto;
- definizione della viabilità di movimentazione interna nel rispetto delle linee emergenti dal progetto esecutivo unitario relativo all'utilizzazione delle aree destinate a viabilità e movimentazione redatto dall'Amministrazione Comunale accettando le prescrizioni dell'Autorità Marittima, con compartecipazione finanziaria alla rete infrastrutturale di accesso al porto;
- riorganizzazione dello specchio acqueo con ridefinizione e implementazione degli spazi assegnati a posti barca di servizio pubblico, ormeggio pescatori, mezzi di servizio pubblici e del transito, quest'ultimo nel rispetto delle quantificazioni di legge, in termini tecnicamente idonei a costituire momento di richiamo per il turista nautico/sportivo di tutto il Mar Tirreno;
- rivisitazione degli spazi a terra, con ampliamento dei piazzali di movimentazione-manutenzione a servizio della cantieristica, dotazione di parcheggi privati integrati con disponibilità di posti pubblici, salvaguardando le aree produttive sopradette e gli spazi di movimentazione natanti;
- riconsiderazione delle localizzazioni dei volumi tecnici di servizio portuale (Autorità Marittima, Polizia, ecc.) in funzione delle diverse esigenze d'uso;
- fattibilità tecnica e verifica economica in regime di autofinanziamento e/o partecipazione mista pubblico-privato, escludendosi fonti di finanziamento/investimento non strettamente pertinenti ai punti sopra citati;
- rivisitazione delle scelte strategiche di sviluppo e delle funzioni urbanistiche ammesse.

RITENUTO che l'obiettivo primario perseguito dall'Amministrazione Comunale irrinunciabile nel contesto di un piano organico di rilancio del porto turistico come prefigurato nelle linee di mandato e nelle direttive già assunte, sopra riportate, che si confermano, è tutt' oggi:
- salvaguardia dell'equilibrio del litorale;
- salvaguardia ed incremento della occupazione portuale, con interventi di sviluppo a supporto integrato della cantieristica esistente, sia industriale che artigianale;
- reinserimento della struttura nel paesaggio costiero e nel tessuto urbano e riqualificazione della piastra portuale nella finalità di polo d'attrazione elemento di cerniera tra la città ed il porto;
- definizione della viabilità di movimentazione interna nel rispetto delle linee emergenti

dal progetto esecutivo unitario relativo all'utilizzazione delle aree destinate a viabilità e movimentazione redatto dall'Amministrazione Comunale accettando le prescrizioni dell'Autorità Marittima, con compartecipazione finanziaria alla rete infrastrutturale di accesso al porto;
- riorganizzazione dello specchio acqueo con ridefinizione e implementazione degli spazi assegnati a posti barca di servizio pubblico, ormeggio pescatori, mezzi di servizio pubblici e del transito, quest'ultimo nel rispetto delle quantificazioni di legge, in termini tecnicamente idonei a costituire momento di richiamo per il turista nautico/sportivo di tutto il Mar Tirreno;
- rivisitazione degli spazi a terra, con ampliamento dei piazzali di movimentazione-manutenzione a servizio della cantieristica, dotazione di parcheggi privati integrati con disponibilità di posti pubblici, salvaguardando le aree produttive sopradette e gli spazi di movimentazione natanti;
- riconsiderazione delle localizzazioni dei volumi tecnici di servizio portuale (Autorità Marittima, Polizia, ecc.) in funzione delle diverse esigenze d'uso;
- fattibilità tecnica e verifica economica in regime di autofinanziamento e/o partecipazione mista pubblico-privato, escludendosi fonti di finanziamento/investimento non strettamente pertinenti ai punti sopra citati;
- rivisitazione delle scelte strategiche di sviluppo e delle funzioni urbanistiche con esclusione di forme di residenzialità inconciliabili con l'obiettivo da sempre prefigurato della realizzazione di un porto per la nautica caratterizzato dal recupero di spazi e volumi per servizi portuali attività produttive, con esclusione di insediamenti residenziali. La funzione caratterizzante sono i servizi pubblici e privati per la nautica ed il tempo libero, la caratterizzazione produttiva e turistica del porto di Lavagna come peraltro emerge dalla lettura degli atti urbanistici e di programmazione vigenti anche sovra ordinati fermo restando il completamento funzionale e del collaudo della struttura.

RILEVATO che il particolare momento storico che si sta attraversando, di crisi economica globale, impone alle Amministrazioni, a tutti i livelli, di ripensare le proprie politiche pubbliche, compresa la programmazione urbanistica, per orientarla a favore di misure di sostegno e di facilitazione per gli insediamenti produttivi, a tutela dell'occupazione e dello sviluppo economico del territorio.

PRESO ATTO che:
- il progetto preliminare di Società Lavagna Futura S.r.l. conferma a proprio carico gli impegni di concessione demaniale e convenzione urbanistica, al fine di ovviare alle criticità conseguenti sia alla parziale mancata attuazione della convenzione attuativa del piano particolareggiato in data 01.06.1983 sia al completamento degli obblighi di concessione demaniale marittima ed al protocollo di intesa sottoscritto tra concessionario e Comune, e la disponibilità anche alla messa a disposizione della provvista finanziaria eventualmente necessaria per riconoscere al concessionario uscente l'indennizzo di cui all'art. 42 Codice della Navigazione;
- il progetto prevede, oltre che interventi di rilievo sia urbanistico - edilizio, modifiche alla concessione attuale, in scadenza con il 10.04.2024, sotto il profilo della durata: 50 anni per le opere a mare e 90 anni per le opere a terra e ciò ben oltre i termini temporali di durata fissati dall'avviso come sopra pubblicato;
- gli interventi sopradescritti incidono sulla consistenza attuale e sono di rilevante impatto sull'intero compendio portuale e sulla città di Lavagna, dovendosi a tal fine evidenziare la completa riorganizzazione dello specchio acqueo con la riduzione dei posti barca (da 1509 a 1316), la riduzione dello specchio acqueo rispetto agli spazi a

terra, l'introduzione di nuove funzioni tra cui rilevante quella residenziale, il rilevante incremento delle volumetrie, pari al 28% dell'esistente, l'incremento dei carichi veicolari in zona, ecc.;
- il progetto prevede, in contrasto con l'indirizzo urbanistico vigente di mantenere il porto caratterizzato da una zona a levante "turistica" e una a ponente "produttiva", completa fusione "urbanistica e ambientale" delle zone di levante e di ponente, omogeneizzate nella progettualità in un tutt'uno, con riduzione della darsena attuale (specchio acqueo) a vantaggio di spazi a terra per nuove edificazioni residenziali, parziali demolizioni dei volumi produttivi esistenti, nuove edificazioni nelle aree in uso pubblico in sovra piastra, area ritenute viceversa di primaria importanza per la fruizione pubblica, anche non diportistica.

ATTESO che tale "progetto di nuovo porto" evidenzia una serie di obiettivi della Società proponente e relativi quadri economici caratterizzati da:
- investimenti manutentivi delle opere a terra ed a mare;
- interventi di qualificazione del territorio in termini contribuzioni finanziarie e di una sola nuova opera di urbanizzazione esterna all'ambito (collegamento porto - Piazza della Libertà);
- ampliamento dei piazzali a terra con riduzione del numero dei posti barca e degli spazi a mare;
- prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi richiesti quali la realizzazione di nuove banchine ed approdi con riduzione degli attuali ormeggi per la nautica da diporto, riqualificazione, demolizione e ricostruzione di volumetrie, realizzazione di servizi e parcheggi anche in struttura ed una forte componente di residenzialità in nuova costruzione a scapito di volumetrie produttive e degli spazi a tale funzione assegnati.

DATO ATTO che la nuova progettualità proposta non corrisponde all'impostazione generale espressa nelle linee di mandato amministrativo atte a prefigurare per la zona:
- la riqualificazione di Via Dei Devoto (fronte porto);
- l'esigenza di un forte progetto di riqualificazione urbanistica dell'area del Porto e del sovra piastra con creazione di uno spazio polifunzionale per la cultura e gli eventi, di strutture per attività ludiche per ragazzi, ampie aree verdi per i cittadini, di una nuova passeggiata a mare sulle dighe, nonché una radicale riorganizzazione degli spazi dedicati alle attività portuali;
- la soluzione dei problemi connessi all'attuazione del progetto di messa in sicurezza della piana dell' Entella e della viabilità di tale ambito;
- la colmata a mare.

RICHIAMATA la relazione del Servizio alle imprese ed al territorio-Settore Urbanistica in data 20.10.2010, allegata alla presente deliberazione *sub* [A] dalla quale emerge una rilevante e sostanziale non conformità del progetto di Società Lavagna Futura S.r.l. sia al piano regolatore generale vigente (PRG), sia ai piani sovra ordinati Regionali (PTCP e PTC) e Provinciale (PTC), sia al Piano di Bacino, e la non sostenibilità urbanistica del medesimo progetto e, segnatamente in sintesi, sotto i seguenti profili di pianificazione:

- <u>In rapporto alla disciplina di PRG " zona di Completamento DS4 "</u> si evidenzia che, in tale zona omogenea (suddivisa puntualmente e di fatto in due settori di levante e ponente non sono consentite nuove costruzioni (sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio - esclusa la ristrutturazione - fermo restando il divieto di modifiche alle caratteristiche volumetriche,

di superficie, di ingombro ed architettoniche, nonché di destinazione d'uso, sono ammessi volumi tecnici per il sistema produttivo. Anche le destinazioni d'uso sono limitate: a levante turistiche e commerciali, a ponente quelle industriale per attività cantieristiche. Non è prevista la funzione residenziale.

- In rapporto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) sopra descritto si evidenziano difformità. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico. Non sono pertanto consentite, operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, che incidano significativamente sulla configurazione complessiva dell'impianto portuale, fatti salvi i tipi e le forme insediative "minori" rispettivamente specificati nella pianificazione urbanistica comunale già ritenute idonee per il corretto inserimento nel contesto paesistico, talchè tale regime non richiede neppure "studi organici di insieme" preordinati e mirati a garantire valutazioni specifiche sotto vari profili linguistici - tipologici, paesistici e di connessione con l'ambito. L'intervento prospettato comporta quindi una variante anche a tale piano sovraordinato.
- In rapporto al Piano Territoriale Provinciale (PTC) si osserva che tale atto di pianificazione, indirizzo per le pianificazioni locali evidenzia il porto turistico cittadino quale elemento di crisi di sistema, non solo territoriale, ma anche sociale e sotto altri vari aspetti (ambientale, gestionale ect.). Nelle missioni di pianificazione locale (varianti o strumenti di attuazione del P.R.G.) si evidenzia l'opportunità della istituzione di un distretto di trasformazione, avente i contenuti e le finalità di cui all'art.29 della L.R. 36/1997, finalizzato a rilanciare questa parte della città, per conseguire da un lato la riqualificazione dell'apparato portuale e dall'altro una definitiva e rinnovata qualificazione dell'affaccio a mare, connotandolo con spiccati requisiti di attrattiva turistica. Anche per tale aspetto la proposta progettuale caratterizzata esclusivamente e fortemente dalla qualificazione del porto a fini residenziali non appare in linea con le azioni di missione e conseguentemente idonea a rilanciare questa parte di città essendo frammentaria, in quanto non considera i tempi più ampi prefigurati dalle norme di attuazione (viabilità, attraversamento, parcheggi di sistema ect.) ed espisotica (essendo strettamente mirata al porto quale settore di sviluppo residenziale).
- In rapporto al piano di bacino stralcio sul rischio idrogeologico della Provincia di Genova Ambito n.16 si osserva che la carta delle fasce fluviali individua tutti gli spazi a terra del porto turistico quale fascia di esondabilità di tipo" A". In tale zona all'art.15 della Norme di attuazione. non ammette e consente interventi di nuova edificazione. Anche i cambi d'uso in fascia A con aumento del carico insediativo (cfr. Delibera di Giunta Regionale n. 848/03) non sono ammessi dalle norme di attuazione dei piani di bacino (vedi anche in particolare nel merito il manuale esplicativo della Direzione n.3 – Pianificazione Generale e di Bacino che fissa che il Comune deve rigettare direttamente l'istanza, senza espressione di parere da parte della Provincia di Genova).

RITENUTO di condividere e far proprio quanto rappresentato nella ridetta relazione che pone in chiara e motivata evidenza il contrasto del progetto di Società Lavagna Futura S.r.l. con la pianificazione comunale e sovra comunale, vigenti, nonché la sua non sostenibilità urbanistica.

CONSIDERATO, in specie, che il recupero portuale deve essere oggi caratterizzato dai servizi pubblici e privati per la nautica ed il tempo libero, con funzione produttiva e

turistica del porto come, peraltro, emerge dalla lettura degli atti urbanistici e di programmazione vigenti.

DATO ATTO, altresì, che il progetto proposto da Società Lavagna Futura S.r.l. prevede una innovazione radicale del porto con rilevanti ripercussioni sulla sostenibilità urbanistica, conseguente alla scelta di inserimento delle innovazioni di funzioni e di volumetrie a prevalente uso residenziale e/o connesso e ciò in quanto:

a) le innovazioni prospettate non riconducono il porto dall'attuale stato "rimessaggio di barche e di isolamento cronico dalla città" anzi lo accentua, ad un vero polo di attrazione all'interno dell'abitato, raggiungibile con percorsi pedonali attraenti e dotato di centri di interesse anche per il pubblico non direttamente coinvolto nell'attività diportistica, rilevandosi a tale proposito che gli ampi spazi per servizi produttivi, oggi pubblici, vengono interessati da edificazioni residenziali;

b) l'accessibilità automobilistica dall'autostrada (A12) e dalla viabilità principale (via Dei Devoto-Corso Buenos Aires) rappresenta una forte criticità all'iniziativa. La riqualificazione dell'approdo, con arricchimento di funzioni anche strettamente non connesse con il diportismo (residenzialità ecc.), l'incremento di oltre il 50% dei posti auto, la commistione con le attività cantieristiche sono condizionate dagli accessi sia dall'Autostrada che da Via Dei Devoto - Corso Buenos Aires che, già oggi, in alta stagione, divengono difficilmente praticabili, congestionando il centro urbano, retrostante l'approdo. Tali criticità evidenziano una serie di esigenze e obiettivi da perseguire nelle progettualità concatenati insieme:

- la soluzione della viabilità veicolare di accesso al porto mediante uno snodo più articolato degli attuali risolvendo in modo più razionale l'accesso anche ai cantieri navali;
- la necessità di un collegamento pedonale e ciclabile tra le due sponde dell'Entella che dia continuità al percorso costiero e lo innesti nel duplice percorso fluviale e con le nuove opere a ponente;
- il potenziamento e razionalizzazione delle attività cantieristiche nell'ambito portuale nel porto e nelle aree adiacenti in quanto componente non marginale della economia locale;
- la rivisitazione della via Dei Devoto e la sua connessione quale nodo essenziale di raccordo del porto e al centro città considerata la cesura della linea ferroviaria e dell'Aurelia;
- il ridisegno del porto nell'ottica di arricchimento delle sue potenzialità diportistiche e del suo inserimento nel contesto urbano con attrezzature e centri di interesse anche non strettamente legali alla portualità e con la eliminazione delle evidenti disfunzioni oggi presenti che le progettualità non devono "quantomeno" aggravare;
- l'apertura di nuovi e appropriati varchi pedonali ed il recupero del fronte porto nell'indirizzo di recupero della via, sia nella fascia verde privata che distacca la palazzata dall'area pubblica del porto, che dagli edifici di stretta pertinenza del porto stesso;
- considerare la piastra portuale non come luogo di insediamento di costruzioni residenziali ma come spazio da ripensare al fine di introdurre il visitatore nell'ampia prospettiva del porto, rendendone riconoscibili le funzioni (oggi tale spazio rappresenta una barriera fisicamente e psicologicamente dividente) al fine di fornire una nuova immagine memorizzabile di insieme e di immagine complessiva "area che possiede straordinarie potenzialità di fruibilità pubblica oltre mq.13.000";

c) in merito alla funzione residenziale proposta va, in specie, osservato che nella realtà locale, a fronte di una popolazione sempre più avanti con l'età e inattiva, il patrimonio dei vani abitativi disponibili per prime case nel comprensorio

eccede di oltre il 23% delle necessità effettive, valutabili correttamente nel rapporto medio di abitante per vano. Al tempo stesso, la domanda esterna di seconde case nel comune è esorbitante rispetto alle capacità di contenimento del territorio, dovendosi considerare che oltre il 40% delle abitazioni risultano non occupate e di queste circa l'80% sono seconde case. Questa situazione, assolutamente anomala, richiede provvedimenti urgenti di contenimento drastico delle abitazioni secondarie. L'aspetto più critico nel processo di riqualificazione proposto è dato, nel contesto, dalla localizzazione di un pesante insediamento residenziale e di funzioni collaterali di servizi propri della residenzialità all'interno del porto turistico, funzioni che compromettono la funzione turistica propria, ma sopratutto la componente produttiva presente, maturandosi e avviandosi, di fatto, una saturazione degli spazi di movimentazione e di supporto alle attività in contrasto con gli obiettivi di mantenimento e salvaguardia di tale componente trainante l'economia locale;

d) elemento di ulteriore forte criticità per le connessioni anche relative agli aspetti a tutela degli interessi collettivi alla sicurezza della vita umana, è il contrasto del progetto con il piano di bacino, stralcio sul rischio idrogeologico, della Provincia di Genova Ambito n. 16 . La carta delle fasce fluviali individua tutta la porzione di banchinamento a terra del porto turistico quale fascia di esondabilità di tipo "A". In tale zona, all'art. 15 delle Norme di attuazione., non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Anche per i cambi d'uso in fascia "A" l' aumento del carico insediativo (Delibera di Giunta Regionale n. 848/03) non è ammesso dalle norme di attuazione dei piani di bacino.

CONSIDERATO, inoltre, che:

- come sopra accennato, per il porto turistico, dove si collocherebbe l'iniziativa in questione, il Piano urbanistico vigente e la pianificazione sovra ordinata, nel confermare la localizzazione fissano i termini quantitativi volumetrici (conferma esistente) e la necessità di mantenere il numero dei posti barca attuali. Tali vigenti discipline attribuiscono al porto "un regime di mantenimento-completamento" e segnalano l'opportunità di privilegiare soluzioni tipologiche di porto turistico fortemente orientata all'uso pubblico. In quest'ottica i nuovi volumi devono essere strettamente limitati ai servizi necessari al funzionamento del porto stesso ed alla cantieristica e devono essere escluse quelle funzioni incompatibili caratterizzanti le zone di espansione urbana (residenzialità), ferma restando la necessità di individuare prioritariamente un'efficace soluzione di accessibilità pedonale e carrabile. La soluzione progettuale proposta non trova risposte positive ai rilievi sopraesposti, anzi aggrava le condizioni di criticità già evidenti nel sistema di integrazione del porto con la città creando una città autonoma dentro il porto stesso;
- l'ipotesi prefigurata dal progetto di collegamento porto con il centro città mira, nell'intendo progettuale a ripristinare il contatto diretto tra Piazza della Libertà ed il mare mediante un sottopasso Aurelia e Ferrovia con accessibilità diretta al porto. Tale soluzione urbanizzativa, pur degna di apprezzamento in quanto sviluppa un tema già aperto dal piano urbanistico si presta a critica, infatti come strutturata sacrifica una fra le più importanti piazze prevalentemente pedonali, Piazza della Libertà, circoscrivendola a una percorrenza viaria di supporto al porto ed ai box;
- la presenza di tale potenziamento dell'approdo determinerebbe, in ragione di circa 1.350 posti auto previsti, da sommarsi al numero di auto esistente, oltre 4.000 posti auto presenti nel porto, una movimentazione che, tenuto conto degli attuali innesti e viabilità, già oggi insufficienti, creerebbe notevoli conflitti con la viabilità di accesso e di servizio in contrasto anche con gli indirizzi dettati dal Piano della Costa e comunque insostenibili per il territorio a monte, anche in termini di parcheggi indotti dall'utenza.

Tali zone già oggi, in assenza di parcheggi turistici specializzati di connessione e di collegamento con bus navetta, soffrono di pesanti disagi e congestioni correlate all'utenza del porto;
- l'ulteriore contrasto l'indicazione del piano regolatore generale relativamente alla necessità di non creare nuovi volumi nell'ambito portuale e non ammettere la funzione residenziale. Tale indicazione per quanto sopra espresso è ancor oggi di attualità e quindi allo stato è necessaria la conferma del regime di completamento e mantenimento nel rispetto delle attuali funzioni e destinazioni d'uso.

RILEVATO che:
- sui contenuti tecnici del progetto i Vigili del Fuoco, Enel, Telecom Italia si sono espressi, in linea di massima, favorevolmente con condizioni emergenti dai pareri resi, anche in considerazione del livello preliminare della progettazione, riservandosi di esprimere parere specifico sugli elaborati definitivi;
- l'Azienda Sanitaria ASL 4 Chiavarese non ha espresso parere relativo alla progettualità in esame;
- la Società IREN Spa (Iride - Idrotigullio) in qualità di Gestore Unico del servizio idrico integrato ha formulato osservazioni in ordine ai nuovi fabbisogni idrici e di trattamento depurativo degli scarichi conseguenti all'insediamento;
- le strutture coinvolte del Ministero per i Beni e le attività Culturali non hanno espresso parere in ordine agli aspetti ambientali e archeologici relativi alla progettualità in esame;
- la Capitaneria di Porto non ha a tutt'oggi ha rassegnato parere sul progetto in ordine agli aspetti di ordine tecnico nautico di competenza relativi alla progettualità in esame.

CONSIDERATO che:
- la realizzazione di nuove edificazioni residenziali a ridosso della zona produttiva cantieristica, in posizione antistante il distretto della Nautica cittadino e su aree assegnate ad uso pubblico dalla convenzione urbanistica in essere con il concessionario (porzione della piastra a levante) appare obiettivamente contrastante con le preesistenti funzioni produttive e di utilizzo a fruibilità pubblica delle aree; le prime "a ponente" a causa del netto incremento di traffico residenziale che ciò comporterebbe, con prevedibili pesanti conseguenze in termini di commistione con il traffico cantieristico produttivo e di riduzione degli spazi di movimentazione natanti, le seconde "a levante" per la radicale riduzione della fruibilità pedonale di tali spazi indispensabili ancor oggi alla fruibilità pubblica anche non diportistica;
- la precedente considerazione trae ulteriore forza da recenti attendibili previsioni di incremento del traffico produttivo presso il suddetto bacino produttivo, anche nella prospettiva già condivisa dall'Amministrazione Regionale e Provinciale in termini di fattibilità che in un prossimo futuro venga potenziato il polo cantieristico con la possibile area di colmata, con positive ripercussioni per la costruzione di natanti di grosse dimensioni, per il quali spiazzi antistanti di movimentazione rappresentano la condizione imprescindibile per la continuità e il potenziamento di tali funzioni produttive;
- per le considerazioni sopra esposte, conseguenti ad un esame del progetto sotto il profilo urbanistico-edilizio di competenza e di connessione socio-economica con il territorio, tenendo conto delle condizioni al contorno presenti, si ritiene di esprimersi con riferimento alla competenza di quest' Organo in materia urbanistica, in senso non favorevole al progetto e di condividere le ragioni di tutela dei superiori interessi collettivi alla sicurezza della vita umana tutelati dal Piano di bacino.

RITENUTO che le argomentazioni sviluppate dalla Società Lavagna Futura S.r.l. nell'atto di significazione e diffida depositato e citato in premessa siano ampiamente superate dalle considerazioni svolte nel presente atto, sia con riferimento alla specifica procedura prevista dal D.P.R. n.509/97, sia nel combinato disposto con gli articoli 59 e 84 della L.R. n.36/1997 e s.m.i., nonché dalle motivazioni emergenti dal presente atto per quanto attiene le scelte urbanistiche prefigurate in ordine al bilanciamento con i contrapposti interessi privati degli operatori economici controinteressati.

SENTITA in data 30.10.2010 la II° Commissione Consiliare Permanente (Ambiente - lavori pubblici - Territorio - Urbanistica).

RITENUTO, conseguentemente, per le ragioni sovra esposte, di esprimersi nel senso della non ammissibilità sotto il profilo urbanistico edilizio ai sensi dell'articolo 5 del d.p.r. n. 509/2009, del progetto presentato da Società Lavagna Futura S.r.l..

VISTI:
- il DPR 2 dicembre 1997 n. 509;
- la legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.;
- la legge 15 marzo 1997, n. 59;
- la legge regionale 04 settembre 1997 n.36 e s.m.i.

RICHIAMATI gli allegati tecnici grafici e descrittivi agli atti.

RILEVATO che l'istruttoria tecnica del presente atto è stata svolta dal Dirigente Area Tecnica Ing. Renato Cogorno.

PRESO ATTO che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, I comma del Dlgs n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ex art. 153 V comma del Dlgs n. 267/2000 né parere di regolarità tecnica ex art. ex art. 49, I comma del Dlgs n. 267/2000 trattandosi di direttiva atto di indirizzo.

VISTI gli artt. 42 e 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;

Il Consiglio prende atto che la verbalizzazione degli interventi, svolta mediante sbobinatura da parte di una ditta incaricata dal Comune, verrà approvata in un successivo Consiglio e quindi allegata successivamente al presente verbale.

Il **Sindaco – Presidente** pone in votazione il provvedimento per alzata di mano, il cui esito è il seguente:

- presenti n. 17, votanti n. 17 (assenti i Cons. Barbieri, Chiappara, Elia e Nucera), favorevoli n. 17

DELIBERA

1) di dare atto che il progetto preliminare, siccome proposto da Società Lavagna

Futura S.r.l., è in contrasto con gli strumenti urbanistici sovra comunali come precisato nell'allegata relazione del Servizio alle imprese ed al territorio Settore Urbanistica in data 20.10.2010, **allegata alla presente deliberazione *sub* [A]**;

2) di dare atto che il predetto progetto è, altresì, in contrasto con lo strumento urbanistico comunale attualmente vigente, come risulta dalla ridetta allegata relazione;

3) di dare atto che, per le ragioni espresse in parte motiva, non ricorrono le condizioni per introdurre alla disciplina urbanistica comunale vigente varianti;

4) di formulare i seguenti indirizzi da rappresentare in Conferenza dei Servizi con riferimento ai profili di ammissibilità urbanistico edilizia di competenza del Comune, come previsto dall'articolo 5 DPR n. 509/97:

- il progetto preliminare proposto da Società Lavagna Futura s.r.l. relativo alla riqualificazione del porto turistico è inammissibile sotto il profilo urbanistico edilizio per le argomentazioni e motivazioni esposte in parte motiva;

5) di riservare al Dirigente Area Tecnica Ing. Renato Cogorno, quale rappresentante dell'Ente nella conferenza di che trattasi, il più ampio mandato di esprimere, nei termini che precedono, la volontà dell'Amministrazione nell'ambito delle competenze istituzionali nei limiti del presente atto.

Quindi, stante l'urgenza di darne immediata esecuzione, il **Sindaco – Presidente** pone in votazione per alzata di mano l'immediata eseguibilità del provvedimento, il cui esito è il seguente:

- presenti n. 17, votanti n. 17 (assenti i Cons. Barbieri, Chiappara, Elia e Nucera), favorevoli n. 17

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione sopra riportata,

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

BP/fs

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
(G. Vaccarezza)

Il Segretario Generale
(Concetta Orlando)

==========

Affissa copia all'Albo Pretorio di questo Comune in data 08 NOV. 2010 e contestualmente pubblicata sul proprio sito informatico ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009.

Il Messo Comunale

==========

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il _____ , ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lvo 18/08/2000 n. 267.

Lavagna, _____

Il Segretario Generale
(Concetta Orlando)