

Spett.le

Soc. GEO S.r.l.

Viale Martiri della Libertà, n. 55

17031 ALBENGA (SV)

Alla c.a. Preg.mo Signor. Arch. A. Nucera

A MEZZO FAX al n. 0182/54.57.29

(Totale pagine trasmesse: 9)

Oggetto: S.U.A. per l'attuazione della zona T1 del vigente P.R.G. - Bozza di convenzione presentata per l'approvazione del Soggetto Attuatore GEO S.r.l. - Osservazioni e comunicazioni.

La Società GEO S.r.l. (proprietaria della più parte dei terreni ricompresi nella zona "T1" del vigente P.R.G. e soggetto designato all'attuazione di alcuni comparti in cui essa è suddivisa) ha da ultimo trasmesso a codesta Amministrazione la bozza della convenzione urbanistica accedente al menzionato Strumento Attuativo onde ottenere dal Comune l'approvazione della stessa e dar corso quindi all'esecuzione delle opere previste nel Piano.

In proposito, l'Amministrazione in indirizzo ha richiesto allo scrivente di esaminare detto documento e verificare la sua rispondenza alla vigente disciplina urbanistica (nazionale, regionale e locale) nonché di esprimere il proprio giudizio circa la rispondenza - o meno - degli impegni assunti con esso dal Soggetto Attuatore rispetto alle esigenze ed interessi propri della P.A. comunale, rappresentati nel corso di una pluralità di incontri.

Al riguardo, dopo aver attentamente esaminato il contenuto della minuta a me trasmessa, posso osservare quanto segue.

Inquadramento generale - Iter di approvazione dello S.U.A.

Il vigente P.R.G. (approvato con D.P.G.R. 15 novembre 2001, n. 180), confermando le disposizioni del previgente P.R.G. approvato in data 21 novembre 1978 con D.P.G.R. n. 1115, individua una zona denominata "T1", avente destinazione d'uso prevalentemente turistico-alberghiera, per la cui attuazione è stabilito il ricorso ad apposito S.U.A., attuabile per separati comparti.

Il progetto del citato S.U.A. è stato approvato dal Comune di Cerialto con D.C.C.

n. 36 dell'8 maggio 2001, che ha recepito le osservazioni formulate, sull'originario elaborato, dalla Provincia di Savona con nota 7 febbraio 2001, n. 9203. Di tale recepimento la Provincia ha dato atto con parere reso dal proprio C.T.U. n. 499/2001, fatto proprio dal Comune di Ceriale con provvedimento dirigenziale 20 ottobre 2001, n. 1/2001.

Nondimeno, l'approvazione, ad opera della Provincia di Savona, del Piano di Bacino Stralcio per il Rischio Idrogeologico di cui alla L. n. 183/1989 e s. m. e i. incrementa l'area di Ceriale, intervenuta successivamente alla approvazione dello S.U.A. di cui sopra, ha reso peraltro parzialmente inattuabili le previsioni di quest'ultimo e del Piano Regolatore per l'area T1 del P.R.G. (e, segnatamente, di quelle di cui al comparto "D" dello S.U.A. in argomento) individuando in taluni degli spezzamenti ricompresi nell'ambito *de quo* un'area perfluviale inondabile del Rio Torsero, ex art. 12, N.d.A. del Piano stesso.

Tale circostanza ha ovviamente influito sulle possibilità di effettiva, piena attuazione dello S.U.A. in parola, oggi necessariamente limitate ai soli comparti "A", "B" e "C", impedendo per converso la realizzazione delle opere (o, almeno, della maggior parte delle opere) di cui al comparto "D".

Contenuto della convenzione.

Come atto all'Amministrazione in indirizzo, la minuta della convenzione urbanistica in esame costituisce l'esito di un lungo processo di concertazione fra il Soggetto Attuatore ed il Comune attraverso cui le parti -anche attraverso l'opera prestata dello scrivente, che ha nel tempo predisposto diverse "bozze" dell'accordo- hanno definito e specificato i contenuti dello S.U.A. illo tempore approvato dalla Provincia di Savona, emendandone taluni, anche vistosi, errori e adeguandone le previsioni alla sopravvenuta (e già citata) approvazione del Piano di Bacino Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

Dal punto di vista normativo la convenzione di che trattasi, oltreché conformarsi al dettato della disciplina regionale applicabile al caso di specie (L.R. 24/1987), recepisce le indicazioni del recente Codice dei Contratti (D.Lgs. n. 163/2006) in materia di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per tale ragione è in essa previsto -ai sensi dell'art. 32, D.Lgs. 163/06- che il Soggetto Attuatore non provveda direttamente alla realizzazione (a scomputo) delle opere di urbanizzazione secondaria, ma attivi procedure di evidenza pubblica per

l'affidamento a terzi della loro costruzione (salva, s'intende, la possibilità per lo stesso Soggetto Attuatore di subentrare agli assegnatari alle condizioni definite in seguito alla procedura).

Ad ogni buon conto, per quanto concerne ogni altro aspetto della fattispecie - e fatto salvo quanto si dirà in appresso circa la mitigazione del rischio idraulico relativo a talune parti del comparto "D" del Piano - la convenzione *de qua*, costituendo il frutto di lunga opera di concertazione (ed essendo in pratica stata redatta dallo scrivente) non può che considerarsi condivisibile.

Ad ogni buon conto, si provvede a trasmettere il testo dell'intera convenzione, emendato di pochi errori formali (ed integrato con talune specificazioni) evidenziate in colore rosso.

In particolare: notazioni critiche sul contenuto della convenzione rese dallo Studi Dedalo Ingegneria.

Con propria relazione a data 11 dicembre 2007, l'ing. Enzo Galliano (consulente del Comune per quanto riguarda la verifica di completezza degli aspetti tecnici e progettuali dell'intervento, che legge la presente per conoscenza) ha rilevato l'inadeguatezza della convenzione da ultimo trasmessa al Comune dal Soggetto Attuatore per ciò che riguarda in particolare la predisposizione di misure di mitigazione del rischio idraulico derivante dal Rio Torsero ed inerente le aree (o, meglio, una parte delle aree) incluse nel comparto "D" del Piano.

Nella minuta a me trasmessa la Società GEO (attraverso un'opera di interpolazione di precedenti bozze della convenzione che non ha costituito oggetto di previo accordo sul punto):

- a) ha assunto a proprio carico l'onere di eseguire la progettazione di opere di mitigazione del rischio idraulico *limitatamente alla sponda sinistra del Rio Torsero, per il solo tratto di quella sponda adiacente al comparto "D"*, omettendo quindi di compiere qualsiasi indagine sul rischio idraulico in relazione ad altre tratto del corso del Rio;
- b) ha comunque previsto di dare attuazione ad una parte non limitata del comparto "D", prevedendo la realizzazione delle opere interrate e non interrato dello stesso, esterne alle aree perfluviati inondabili, come perimetrato dal Piano di Bacino Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

Al riguardo, dunque, possono condividersi le osservazioni in proposito formulate

dal Consulente tecnico del Comune di Ceriale, Ing. Galliano, che ritiene sostanzialmente *non prudentiale* (e comunque non razionale) la progettazione di opere di difesa sponale *limitatamente alla sponda sinistra del Rio Torsero* e, per di più, al solo tratto terminale del Rio adiacente il comparto "D" dell'area di intervento.

Le ragioni per cui tale soluzione non può considerarsi desiderabile sono state ben illustrate nella già detta relazione tecnica e, in linea di principio, possono considerarsi assolutamente fondate anche sotto il profilo strettamente giuridico, se non altro perché in base al Piano degli Interventi -costituente parte integrante del Piano di Bacino Stralcio per il Rischio Idrogeologico- la messa in sicurezza del Rio Torsero è giudicata possibile (almeno nel tratto di interesse) tramite la realizzazione di un insieme di opere riguardanti tutto il tratto terminale del Rio, e quindi entrambe le sponde.

Per tale motivo, si suggerisce la modifica dell'articolo quarto della convenzione urbanistica sottoposta a verifica nel senso meglio specificato dal documento che si allega alla presente relazione.

In ragione di tale modifica -nella stesura di massima concordata con il Consulente tecnico del Comune nella riunione del giorno 25 gennaio u.s.- si impone al Soggetto Attuatore la predisposizione di uno studio della rischiosità idraulica *non limitato* all'area di intervento, ma all'intero corso del Rio Torsero, con la progettazione (sempre a carico del soggetto attuatore) di interventi di mitigazione *non limitati* all'area adiacente il comparto "D", ma inerenti il tratto del Rio Torsero caratterizzato da maggiore rischiosità.

La predisposizione del suddetto studio e del conseguente progetto (nonché, s'intende, il loro assentimento da parte della Provincia ai sensi dell'art. 15, N.d.A. del Piano di Bacino Stralcio per il Rischio Idrogeologico) viene elevata a condizione per poter eseguire una attuazione comunque parziale del comparto "D", limitata alla realizzazione dei soili manufatti interrati, in ogni caso esterni alle aree periferiali inondabili (Fascia A) del medesimo comparto.

Viene altresì posta a carico del Soggetto Attuatore la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico da realizzarsi sulla sponda sinistra del Rio, nel solo tratto d'alveo adiacente il comparto "D" (con la previsione di un limite massimo di spesa).

Resta peraltro inteso, al riguardo, che la realizzazione di tali opere (quelle adiacenti la sponda sinistra del Rio Torsero nel tratto adiacente il comparto "D") compete al Soggetto Attuatore *a prescindere* dal fatto che -a seguito della loro realizzazione- la Provincia si determini a *sclassificare*, ex art. 15 P.d.B.R.I., le aree in

questione, portandolo da Fascia A a Fascia B o C, consentendo così la piena attuazione delle originarie previsioni edificatorie dello S.U.A. (ché, in effetti e come s'è detto, anche in base alle previsioni del Piano di Bacino Straicchio le opere di regimazione dovranno probabilmente interessare la più parte della sponda sinistra del Rio ed anche una parte della sponda destra).

Per le susposte ragioni, ed a condizione che il Soggetto Attuatore accetti la modifica dell'articolo quarto nel senso proposto con ogni conseguente onere in essa meglio specificato (quindi, interpolandolo nel testo da esso in ultimo proposto e sottoscrivendolo espressamente), la convenzione da esso presentata può dirsi certamente accettabile -ed assentibile- da parte di codesta Amministrazione Comunale.

Tanto dovovo e, restando comunque a disposizione per ogni ulteriore chiarimento dovesse occorrere, invio cordiali saluti.

Avv. Marco Vallero



Articolo quarto

Opere ulteriori

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 29 del P.R.G. vigente in Comune di Ceriale e dal Provvedimento Provinciale n. 499/2001, il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Ceriale a realizzare (o a far realizzare a propria cura e spese nel rispetto e con le modalità di cui gli artt. 32, 122 e 253 del D.Lgs. n. 163/2006, nonché dell'art. 2, comma 2, della presente convenzione, ove ritenuto necessario), oltre alle opere di cui ai precedenti articoli secondo e terzo, le seguenti opere, meglio individuate nelle tavole di cui *infra* che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente atto affinché ne facciano parte integrante e sostanziale:

- i) rotonda di raccordo tra la viabilità interna al comparto "A" e la ex S.S. n. J "Aurelia":
 - Tavola n. 39 - Planimetria rotonda da realizzarsi tra la nuova viabilità e via Aurelia;
- ii) asfaltatura (tappeto di usura) della Via Orti del Largo,
 - Tavola n. 40 Planimetria Via orti del largo;

2. Le opere di cui al punto i) e ii) dovranno essere conformi al progetto da approvarsi -rispettivamente- da parte della della Provincia di Savona e del Comune di Ceriale, suscettibile quindi di variazioni rispetto a quanto previsto nelle tavole di cui sopra.

A garanzia dell'onere di cui al periodo che precede, il Soggetto Attuatore si obbliga a consegnare al Comune, al momento della stipula della presente convenzione, *garanzia fidejussoria* (anche assicurativa) di importo pari ad € 100.000,00.

Il Soggetto Attuatore si impegna comunque a presentare al Comune di Ceriale e ad ogni competente autorità la progettazione esecutiva delle opere di cui ai punti i) e ii) contestualmente alla richiesta per il rilascio del primo permesso di costruire relativo ad uno qualsiasi degli ambiti di cui si compone lo S.U.A.

3. Il Soggetto Attuatore, ai fini di adeguare le previsioni progettuali dello S.U.A. in oggetto alla sopravvenuta disciplina del Piano di Bacino Stralcio per il Rischio Idrogeologico, si impegna, entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione, a redigere a propria cura e spese uno studio sulla rischiose idraulica dell'intero corso (dalla sorgente alla foce) del Rio Torzaro, nonché la progettazione (a tale studio conseguente) delle opere necessarie alla mitigazione di tale rischio idraulico lungo tutto il corso del Rio medesimo.
4. Il progetto di cui al punto che precede dovrà essere elaborato in armonia con quanto previsto dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico e secondo le indicazioni fornite dalla Provincia di Savona, nonché da essa ascritto e ritenuto così funzionale alla sclassifica delle aree oggi qualificate come "perifluviali inondabili" (Fascia "A") dallo stesso P.d.B.R.I.
5. Entro 24 mesi dall'intervenuta approvazione del progetto di cui ai commi 3° e 4° che precedono, il Soggetto Attuatore si impegna altresì a realizzare -in esecuzione del progetto di cui ai punti 3 e 4 che precedono e fino alla concorrenza di € 700.000,00- le opere di difesa e regimazione sulla sponda orografica sinistra del Rio Torzaro, nel tratto del corso adiacente il comparto "D" dello S.U.A. cui accede la presente convenzione, a prescindere dal fatto che esse siano da sole sufficienti a determinare la sclassifica delle aree ricomprese nel medesimo comparto "D" del novoro delle aree perifluviali inondabili (fascia A).
6. Resta inteso fra il Soggetto attuatore ed il Comune che, fino all'approvazione, da parte della Provincia di Savona e/o di ogni altra competente autorità, del progetto di cui ai commi 3 e 4 che precedono, le previsioni edificatorie di cui al comparto "D", come definite dallo S.U.A. originariamente elaborato a cura dell'Amministrazione, non potranno avere alcuna attuazione.
7. Solo a seguito dell'approvazione da parte delle competenti Amministrazioni del progetto di cui ai commi 3° e 4° che precedono, le previsioni di cui all'originario S.U.A. relative al comparto "D" potranno avere attuazione limitatamente alle opere completamente interrate la cui realizzazione non sia incompatibile con le previsioni del vigente Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico.

8. La realizzazione delle opere di cui al comma 5 non attribuisce comunque al Soggetto Attuatore la facoltà di eseguire opere edili ulteriori rispetto a quelle di cui al comma 7, le quali -opere ulteriori- potranno essere realizzate unicamente *se e quando* (anche, eventualmente, in ragione dell'esecuzione di ulteriori interventi di regimazione lungo altri tratti del Rio Torsero) le aree ricomprese nel comparto "D" verranno dalla Provincia di Savona sclassificate dalle aree perifluviali inondabili.

9. A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al comma quinto, e fatto salvo quanto ulteriormente previsto dall'art. 15, il Soggetto attuatore rilascia, al momento della stipula della presente convenzione, garanzia fidejussoria pari all'importo di € 700.000,00.