

RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA VARIANTE PUC PRELIMINARE AL PUO SPONDA DX

La variante in aggiornamento di PUC relativamente al Distretto DT4 oggetto degli allegati elaborati scritto – grafici normativi deriva dall’esigenza di consentire esiti ad un distretto che, per ragioni molteplici, non ha visto un congruo sviluppo del proprio assetto in coerenza con le aspettative pianificatorie.

Tale situazione riguarda, pur con differenti motivazioni, sia le aree in sponda destra che quelle in sponda sinistra del torrente Sansobbia che – compiutamente – vengono indicate dal PUC come Distretto di Trasformazione DT4.

L’aggiornamento di PUC in oggetto distingue normativamente le aree in sponda destra come SETTORE 1 e quelle in sponda sinistra come SETTORE 2.

Di seguito una concisa illustrazione delle vicende che hanno condotto alle attuali rispettive configurazioni.

La società La Filanda s.r.l. (in attuale regime di fallimento) fu attuatore (nell’ambito del Distretto di Trasformazione DT4 Erchi- Luceto – Grana del PUC di Albisola Superiore) dello SUA 1 - relativo al Borgo degli Erchi e al Golf in sponda destra e dello SUA 2 relativo alle aree in sponda sinistra del torrente Sansobbia.

In data 17/3/2003, la Regione Liguria, la Provincia di Savona e il Comune di Albisola Superiore sottoscrissero, ai sensi del combinato disposto dell’art. 34, d.lgs. 18/8/2000, n. 267 e degli artt. 84, comma 1, e 58, legge regionale 4/9/1997 n. 36 e s.m., l’Accordo di Programma concernente il progetto per la realizzazione di un nuovo impianto golfistico, di un nuovo insediamento turistico alberghiero e di un complesso in parte residenziale ed in parte commerciale nelle aree ubicate in sponda destra del torrente Sansobbia, in Comune di Albisola Superiore.

Tale Accordo di Programma venne sottoscritto in conformità al Patto Territoriale della Provincia di Savona stipulato in data 20/06/2001.

Con detto Accordo di Programma venne approvato lo Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “SUA 1” (proposto da LA FILANDA s.r.l.), inerente le aree del SETTORE 1 site in sponda destra del detto torrente, con contestuale rilascio dell’autorizzazione di massima ai sensi dell’art. 7, L.R. n. 24/1987 e s.m. e i.

Nel 2007 venne redatta una variante urbanistica al SUA 1 (data di approvazione 04/12/2008) che comprendeva alcune puntualizzazioni alle Norme di attuazione e la richiesta di alcuni interventi, non tutti sviluppati con il progresso previsto e con ritardi o irresolutezze esecutive.

In seguito alla richiesta di proroga da parte di Filanda s.r.l. al Comune per le opere di urbanizzazione, che subirono ritardi per motivi economici, nel Collegio di Vigilanza del 17/02/2011 venne rilevata la necessità di una variante urbanistica con modifica dell'Accordo di Programma, considerata la scadenza dello stesso in data 31/12/2011.

A migliore comprensione dello stato di avanzamento dei lavori in generale e delle opere ad uso pubblico in particolare, così come richiesto dal Collegio di Vigilanza in data 16/04/2012, vennero redatte delle tavole grafiche con la visualizzazione dell'assetto finale dell'intervento con indicazione delle aree in corso di costruzione e revisione di alcune opere di urbanizzazione.

Detta variante (pur tempestivamente presentata nel luglio 2012) rimase di fatto sulla carta (e quindi non ebbe esito approvativo) prefigurandosi la crisi finanziaria di La Filanda s.r.l. che diede luogo alla dichiarazione di fallimento, in data 15/02/2013, sia di La Filanda s.r.l. che di altre società alla stessa collegate, titolari di rilevanti attivi immobiliari nell'ambito delle costruzioni previste dallo SUA1.

Seguirono successive riunioni del Collegio di Vigilanza che mantennero operanti i termini dell'Accordo di Programma e sancirono la possibilità di attivazione, con procedure di legge ordinarie, dei titoli edilizi scaduti. Si ribadì la necessità di acquisizione di una variante onnicomprensiva di adeguamento rispetto alle previsioni dello SUA 1.

Come sopra richiamato, i Piani Particolareggiati avevano ad oggetto il progetto per la realizzazione di un nuovo impianto golfistico, di un nuovo insediamento turistico alberghiero e di un complesso in parte residenziale ed in parte commerciale nelle aree ubicate in sponda destra del torrente Sansobbia. Va ricordato che le opere previste nello SUA 2, in sponda sinistra, non hanno invece avuto alcun esito.

Allo stato:

- le costruzioni, abitative e con altra destinazione, previste dallo SUA 1, sono state solo parzialmente realizzate;*
- è stata completata la realizzazione sia del campo da golf che dei fabbricati connessi a detta attività sportiva (attivo immobiliare del Fallimento di La Filanda s.r.l.) che funzionano regolarmente, in forza di un contratto di locazione di immobili intervenuto tra la curatela del fallimento di La Filanda s.r.l. ed un'Associazione Sportiva;*
- non sono state completate le opere di urbanizzazione e sono state escusse dal Comune di Albisola Superiore le fidejussioni rilasciate dal soggetto attuatore, con il realizzo complessivo della somma di circa € 800.000,00*

Per quanto riguarda le iniziative relative alla sponda destra i curatori fallimentari hanno da tempo evidenziato come risulti necessario impostare un aggiornamento dello SUA1 nella prospettiva di un completamento dell'intera operazione immobiliare, che coinvolge altri soggetti tra cui i residenti del Borgo degli Erchi, anche ai fini della liquidazione degli attivi immobiliari delle procedure fallimentari, mediante un'integrazione di quanto previsto dallo SUA 1 stesso; nello specifico:

- adottando una diversa destinazione di immobili che non sono stati ultimati e, allo stato, non paiono essere suscettibili di una ragionevole prospettiva di completamento;*
- valutando l'inserimento di nuove volumetrie con destinazione principalmente abitativa che completino gli insediamenti esistenti (nella zona posta sopra il Borgo degli Erchi e nella zona del complesso La Filanda).*

Quanto sopra trova ragione nel nuovo scenario che si verrà a configurare con l'ultimazione ed il funzionamento dell'Aurelia bis, la quale – consentendo un rapidissimo collegamento tra le aree in questione ed il centro urbano di Savona – rende di fatto gli insediamenti del Borgo degli Erchi, di Filanda e del campo da golf una sorta di quartiere suburbano di qualità elevata.

Le iniziative relative alla sponda sinistra (estraneae alla curatela fallimentare) non hanno – come detto – avuto esito a seguito della mancata presentazione di uno SUA 2 e non si configurano, allo stato, ipotesi diverse da quelle previste dal DT4.

L'ultima riunione del Collegio di Vigilanza (in data 17/05/2018 definitiva a seguito della conclusione dell'Accordo di Programma (vedi nota 09.08.2018 Settore Territorio e Infrastrutture a firma Arch. Agamennone che si allega) sancito dal travaso di esso nella normativa di PUC per i Distretti di Trasformazione e dal completamento dell'opera principale prevista dallo SUA cioè il campo da golf) ha sancito la collegiale decisione tra i funzionari amministrativi e tecnici di Regione e Comune di consentire ai Soggetti Attuatori (previa ricognizione dello stato dei lavori, rilievo e analisi delle parti realizzate e delle parti difformi, individuando così le parti ancora da realizzare) di procedere:

- A. in caso di interventi conformi alla normativa di PUC al completamento degli stessi, presentando i titoli edilizi convenzionati per la conclusione degli immobili "volumetricamente" esistenti, ma sostanzialmente non finiti;*
- B. in caso di interventi di variante alla normativa di PUC con la redazione di PUO per le parti non ancora completate o che si intendono modificare, ovvero si intendono introdurre.*

Conseguentemente la curatela fallimentare, di La Filanda s.r.l. unitamente alle altre curatele interessate, titolari di larga parte dei fabbricati e delle aree scoperte in sponda destra, ha manifestato – attraverso ripetuti incontri e inoltro di documenti – volontà di attuazione di un PUO volto a dare definitiva

configurazione al SETTORE 1 del Distretto DT4 che – ad oggi – presenta i più evidenti e macroscopici fenomeni di irrisolutezza, in aperto contrasto con l'efficienza dell'impianto golfistico.

L'espressione di tale volontà è stata debitamente autorizzata dagli organi competenti del Tribunale di Savona, e viene sollecitata in ragione delle norme che stabiliscono urgenze nella liquidazione degli attivi fallimentari, ai fini della tutela degli interessi dei creditori.

Contenuti dell'aggiornamento (Variante DT4)

Le motivazioni che hanno condotto alla proposta del presente aggiornamento sono state fin qui argomentate e scandite. Di seguito quanto sinteticamente viene previsto da tale aggiornamento:

- 1. Mantenimento del perimetro del Distretto DT4 di PUC;*
- 2. Conferma del peso insediativo del Distretto previsto nella Variante PUC 2017;*
- 3. Individuazione delle aree in sponda destra del Sansobbia come SETTORE 1; individuazione delle aree in sponda sinistra come SETTORE 2;*
- 4. Attribuzione delle superfici agibili per settori in conformità al precedente punto 2) (non modifica della quantità di edificato):*
 - SETTORE 1 – mq 15.000 S.A.*
 - SETTORE 2 – mq 2.100 S.A. (a sud Aurelia bis)*
– mq 105 S.A. (a nord Aurelia bis)