

Spettabile COMUNE DI SESTO CALENDE

**OSSERVAZIONI SU: PIANO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLE
INFRASTRUTTURE E MANUFATTI IN AREA DEMANIALE PERTINENTI IL
CAMPEGGIO LA SFINGE.**

La Società Sant'Anna srl (PIVA 00423490036), con sede in Novara, Via San Bernardino da Siena n. 2/d in persona del legale rappresentante Rag. Giovanni Bosi nella sua qualità di proprietaria delle aree di cui ai mappali n. 1844, 3072 e 3073 Fogli n. 9 e 15 oggetto della concessione demaniale n. 102/2010, oltre che aree sulle quali si trova il Campeggio La Sfinge, di cui le aree demaniali n. 7464, 7468, 7469, 7474, 7473 oggetto del PRA costituiscono pertinenza,

espone quanto segue:

Osservazioni che riguardano tutti gli atti che compongono il PRA adottato:

I.

Il piano di recupero dichiara di avere ad oggetto esclusivamente interventi ricadenti sulle aree demaniali, di cui ai mappali 7464, 7468, 7469, 7473, 7474, per "*finalità nautiche, diportistiche e di fruizione delle sponde*", ma tale dichiarazione risulta in contrasto con la destinazione di zona oltre che con il contenuto della concessione demaniale n. 102/2010.

① Detta concessione, infatti, ha ad oggetto anche i mappali 1844, 3072 e 3073, sui quali si svolge attività di campeggio, in conformità alla destinazione urbanistica vigente; nell'ambito della concessione demaniale, le aree demaniali e l'attività nautica ivi svolta risultano accessorie alla attività di campeggio ed alla destinazione a campeggio.

In altri termini, le aree oggetto della concessione demaniale n. 102/2010 non sono destinate a cantiere nautico, a differenza di aree contigue, bensì a campeggio: struttura turistico ricettiva nell'ambito della quale vengono svolte anche attività di carattere nautico.

② Poichè la società Campeggio La Sfinge è locataria di dette aree solo fino al 31 maggio 2015 (per scadenza del contratto di locazione ed intervenuta disdetta), successivamente a quella data non avrà titolo per la prosecuzione di dette attività, né per l'utilizzo o l'attraversamento di aree di proprietà di terzi (la società istante).

② E ciò anche a non voler considerare l'esistenza di un contenzioso fra le parti che potrebbe anticipare la perdita di disponibilità delle aree da parte della Campeggio La Sfinge.

③ Per l'effetto di quanto sopra, il presente PRA comporta oneri a carico di terzi che non hanno partecipato al presente procedimento.

④ Inoltre, le premesse di fatto e di diritto del PRA, circa l'utilizzo e la destinazione delle aree oggetto di concessione demaniale, sono smentite dalla concessione demaniale n. 102/2010, che indica aree diverse, attività diverse e superfici diverse.

Tali incoerenze devono essere chiarite attraverso le necessarie verifiche.

II.

⑤ Sulle aree demaniali sembrano presenti anche manufatti non amovibili, tanto da risultare ritualmente iscritti al catasto fabbricati ed intestati a soggetti diversi sia rispetto al richiedente (società Campeggio La Sfinge di Favaron Edoardo & C.), sia rispetto al proprietario delle aree interessate dalla concessione demaniale n. 102/2010 (la scrivente società Sant'Anna). Non risulta alcuna valutazione di tali manufatti nell'ambito del PRA né alcuna partecipazione dei terzi proprietari al procedimento.

III.

Non risultano allegati al PRA adeguate relazioni tese ad acquisire la conoscenza geologico - tecnica del suo intorno, per confermare o non confermare la compatibilità degli interventi con le situazioni esistenti, così come previsto dalle norme tecniche di attuazione del PGT, art. 75 punto 2.

⑥ Inoltre, mancano alcune tavole previste dalle norme vigenti, quali la tavola di individuazione dell'ubicazione delle opere da realizzare previste in convenzione e nei pareri - prescrizioni dei vari enti competenti, oltre che previsti nella concessione demaniale n. 102/2010 (dislocazione della segnaletica e della cartellonistica, dei punti di raccolta differenziata dei rifiuti e della sostituzione dell'impianto di illuminazione esistente con sistema a ridotto impatto ambientale, in conformità alla normativa vigente).

IV.

⑦ Non risultano allegati al PRA i documenti di verifica delle prescrizioni di cui all'art. 69 delle NDP del PGT vigente, del documento di piano, punto 7 ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) e della relativa ATU 6.

V. Osservazioni sui singoli allegati

-07 - allegato B relazione :

8 - L'art. 1 è erroneo nella parte in cui individua erroneamente i mappali oggetto della concessione demaniale (art. 1.1). La concessione demaniale, infatti, richiama espressamente i mappali di proprietà della scrivente, per la cui gestione la società Campeggio La Sfinge non ha titolo eccedente il 31 maggio 2015.

9 - L'art. 1 è erroneo e contraddittorio anche nella parte in cui prevede la possibilità di successivi ampliamenti nel limite massimo del 10% indicato nelle NTA (art. 2.2).

Infatti come si dirà anche in merito alle NTA (successivo punto 12), l'art. 1 della relazione, come pure l'art. 6 delle NTA risultano incongrui rispetto ai contenuti della relazione di incidenza (all.to 10), che non ammette ampliamenti se non a fronte di una nuova valutazione di incidenza; inoltre risultano in contrasto con l'art. 9 dello schema di convenzione (all.to 11) che non prevede ampliamenti.

10 - L'art. 3 è erroneo e contraddittorio perché le superfici ivi riportate non sono coerenti con quanto oggetto della concessione demaniale n. 102/2010 e con altri atti del procedimento. Ad esempio, l'area di concessione sulla terra ferma, secondo la concessione n. 102/2010 è pari a complessivi mq. ~~4.943,98~~ ^{4.203,01}, di cui 3.809,29 a campeggio e ~~1.134,69~~ ^{593,92} a cantiere nautico: una superficie a terra quindi di molto maggiore rispetto ai 3.320,23 mq. indicati sulla relazione.

10 Ancora, la relazione riporta come superfici dei pontili mq. totali 540,96: tale superficie è coerente con quanto oggetto della concessione n. 102/2010 ma non è coerente con le diverse misure riportate nella relazione di incidenza (punto 10 pag. 10), per mq. 476,71, né con quanto riportato all'art. 1 delle NTA del PRA (all.to 12), per 526,05 mq. ; la tettoia di ricovero imbarcazioni riporta una superficie di mq. 370,112: misura diversa rispetto a quella di concessione demaniale n. 102/2010 di mq. 454,19.

11 - L'art. 3 contiene la precisazione che le aree demaniali sono *"a diretto contatto con la superficie del campeggio non di proprietà e quindi non comprese nel presente piano di recupero ambientale"*, ma le aree del campeggio sono ricomprese nella domanda di concessione demaniale ed espressamente oggetto della concessione n. 102/2010, ancorché di proprietà della scrivente società.

Anche sotto questo profilo non vi è coerenza fra l'oggetto del PRA e l'oggetto della concessione demaniale n. 102/2010.

SOLO ERRORI
MENSURE
DEI PONTILI

ERRORE
MENSURE

- Allegati 07 e 11 in combinato disposto:

La lettura congiunta della relazione e della convenzione (art.2.2) non chiarisce se gli oneri di interesse pubblico a carico del richiedente siano generici od inesistenti: entrambe ipotesi da censurare.

12 Infatti, le premesse della relazione riportano : *“per quanto riguarda gli interventi rivolti a soddisfare le esigenze della collettività , si è preferito mantenere una flessibilità di scelta rinviandone la definizione alle programmazioni comunali in modo che gli introiti previsti quali standard qualitativi calcolati sulla ricettività dei pontili determinata dalla relativa dimensione (art.2.2 della convenzione) possano adattarsi alle reali esigenze che l'Amministrazione Comunale, possa definire, nell'ottica di una valorizzazione turistica e ambientale con riferimento al tema generale degli ambiti lacuali, non necessariamente individuabili nei dintorni del Camping”* (allegato 07 – allegato B relazione, art.1 premesse)

Ed ancora, tale previsione viene riassunta in calce all'art. 1, dove sono sintetizzati in 3 punti gli obiettivi del PRA e fra questi: *“3. realizzazione di interventi rivolti alla valorizzazione turistico – ambientale delle preesistenze secondo i progetti di mitigazione esposti nel computo metrico di massima allegato al presente PRA”* .

Le previsioni di cui sopra risultano incomprensibili, anche perché non è stato esibito in allegato agli atti del PRA adottato alcun computo metrico di massima che possa indicare i progetti di mitigazione di cui è causa.

Ma anche la lettura dell'art.2.2 della Convenzione non chiarisce in modo inequivoco le modalità per assolvere le esigenze pubbliche e garantire gli interessi collettivi.

Infatti, l'art. 2.2 dice che la Campeggio La Sfinge si impegna a “stanziare” – e non a corrispondere - un importo forfettario di euro 5.850,00, che verrà destinato agli interventi di compensazione ambientale che individuerà il Comune e che comunicherà al soggetto attuatore del PR.

Non vengono, però, indicati i termini e la tempistica entro cui detti progetti verranno individuati e comunicati, e neppure i modi ed i tempi della successiva realizzazione.

Inoltre, sembrerebbe che a fronte di uno “stanziamento” di una somma forfettaria, il soggetto attuatore non debba corrispondere la somma stanziata bensì realizzare delle opere di pari valore in tempi e modi non definiti.

Se si considera che il soggetto attuatore ha 3 anni prima di attuare il PRA, e che perderà la disponibilità delle aree oggetto di concessione fra pochi mesi, sembra che anche questa previsione ponga oneri in capo a terzi, diversi dall'attuale proponente.

L'art. 2.2 prevede altresì che debba esservi un ulteriore stanziamento "in caso di ampliamento dei pontili", ma in altri punti del PRA si esclude la previsione di ampliamenti. In particolare, la relazione di incidenza ha previsto che l'ampliamento dei pontili debba essere oggetto di nuova valutazione di incidenza mentre l'art. 9 dello schema di convenzione non prevede ampliamento di pontili.

Da quanto sopra sembra derivare che gli interessi collettivi verranno garantiti "se" e "quando" il Comune individuerà interventi di compensazione ambientale di proprio interesse, e comunque nella misura massima del valore di euro 5.850,00 (magari diluito nell'arco di un decennio).

Mentre corrispettivi maggiori saranno dovuti solo nel caso in cui il proponente, per propria unilaterale valutazione, si risolva a predisporre una nuova valutazione di incidenza per ampliare i pontili, e sempre se e quando il Comune indicherà gli interventi da realizzare.

Lo schema di convenzione è, quindi, incerto, nell'indicare i tempi e termini, vale a dire il "se" ed il "quando", dell'assolvimento delle prescrizioni di interesse pubblico.

Pertanto, se il combinato disposto degli **allegati 07 e 11** è da intendere nel senso che il Comune si riserva di richiedere interventi di compensazione ambientale in un momento indeterminato e di valore indeterminato - e quindi aggiuntivi rispetto alla somma indicata al punto 2.2 dello schema di convenzione - anche in questo caso la previsione è da censurare per assoluta indeterminatezza dell'*an*, del *quando* e del *quantum* del valore degli interventi richiesti.

Senza contare che anche ipotizzando tale interpretazione (comunque in contrasto con il dato letterale), non si comprende quando e come dovrà essere versata la somma di euro 5.850,00.

- Allegati 08 e 10 in combinato disposto:

La valutazione congiunta dei due allegati rende evidente che le prescrizioni indicate dal Parco del Ticino nel marzo 2010 e riprodotte anche nella concessione demaniale n. 102/2010, non sono ad oggi state rispettate, a distanza di quasi 4 anni.

- 10 - allegato E studio incidenza :

Lo studio di incidenza, a pag. 10 descrive uno stato dei luoghi diverso da quello attuale ed oggetto della concessione demaniale n. 102/2010:

- i pontili mobili oggetto di concessione non sono pari a mq. 476,71 bensì a mq. 540,97;
- l'area demaniale a terra non è pari a 3.731,47 mq. bensì a mq. 4.943,98 fra area campeggio a terra (mq. 3.809,29) e area a cantiere nautico a terra (mq. 1.134,69).

540,97
4.943,98
593,72 5

- Lo studio non riporta inoltre, lo scivolo di alaggio di mq. 125,51, la scaletta di mq. 14,02, le tettoie di mq. 454,19.

Lo studio di incidenza in allegato riporta un parere del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino del 24 marzo 2010. Anche questo parere contiene i medesimi errori di fatto, indicando una diversa superficie dell'area demaniale a terra e dei pontili mobili rispetto a quella riportata nella concessione demaniale n. 102/2010, rilasciata il 31.12.2010. Anche il parere del Parco non riporta le tettoie, lo scivolo di alaggio e la scaletta.

In conclusione lo studio di incidenza non è stato redatto sulla base dello stato dei luoghi né in conformità all'oggetto delle aree di cui alla concessione demaniale n. 102/2010.

- Allegato 11 – all.to F convenzione:

Non vi è coerenza fra i contenuti della concessione demaniale 102/10 e lo schema di convenzione.

- Nello schema di convenzione (allegato 11, premesse, lettera C), si riporta che il soggetto attuatore è concessionario dei mappali n. 7464, 7468, 7469, 7474, 7473 per una superficie complessiva di mq. 3320,523, ma tali circostanze sono false: la concessione demaniale del 1988 riguardava diverse aree (1844, 3072, 3073); ed anche la concessione demaniale n. 102/2010 riguarda i mappali 1844, 3072 e 3073 che dal 1991 per l'effetto di frazionamento del Magistrato del Po in data 11 marzo 1991 sono distinti e diversi rispetto ai mappali 7464, 7468, 7469, 7474 e 7473.

Non esiste, quindi, una concessione demaniale che abbia dato espressamente in concessione al Campeggio La Sfinge i mappali 7464, 7468, 7469, 7474, 7473.

Inoltre, la concessione demaniale n. 102/2010 riguarda una superficie complessiva di 6.712,93 mq e non di 3.320,523 mq. : differenza estremamente significativa, dal che si impone la necessità di una verifica della fase di istruttoria.

- Nello schema di convenzione (allegato 11, premesse, lettera D), le aree di concessione in acqua sono indicate in mq. 2.309,927 invece che in mq. 1.768,96 come indicato negli altri atti del procedimento e nella concessione demaniale n. 102/2010.
+ pontili 340,96 =
2.309,92
è questo

- Risulta incongruo lo schema di convenzione (premesse lettera E), dove si prevede che il locatario, che in forza dell'art. 6 NTA (allegato 12) potrà non attuare il PRA per i prossimi 3 anni, assuma degli impegni che graveranno su soggetti terzi.

- Sulla base di quanto sopra emerge quindi che le premesse in convenzione sono erronee, e conseguentemente anche l'art. 1 risulta erroneo.

16 - L'art. 2 prevede impegni a carico dei successori aventi causa del soggetto attuatore il quale ha la disponibilità delle aree oggetto di concessione demaniale 102/2010 solo fino al prossimo 31 maggio 2015; inoltre, non ha alcun obbligo di dare attuazione al PRA per 3 anni, ex art. 6 della NTA (allegato 12). Poiché lo stipulante non ha la disponibilità delle aree oggetto della concessione demaniale 102/2010 per la durata prevista dall'art. 12 dello schema di convenzione (10 anni) ma solo per pochi mesi (31 maggio 2015), e neppure ha l'obbligo di dare immediata attuazione al PRA, di fatto l'art. 2 comporta oneri gravosi a carico di soggetti terzi, successori a qualsiasi tipo dello stipulante, estranei al procedimento.

- L'art. 2.2 è in contraddizione con l'art. 9 e con la relazione di incidenza (allegato 10). Infatti la relazione di incidenza ha previsto che l'ampliamento dei pontili debba essere oggetto di nuova valutazione di incidenza; l'art. 9 dello schema di convenzione non prevede ampliamento di pontili. L'art. 2.2. risulta, quindi, incongruo ed in contrasto con altri atti del medesimo procedimento.

- L'art. 12 è incongruo perché non coincide con i termini di disponibilità delle aree oggetto di concessione demaniale n. 102/2010 in capo al Campeggio La Sfinge (come detto, termini di pochi mesi).

Il termine attuale, come già il precedente articolo 2, impone vincoli su aree di terzi senza che i terzi possano partecipare al procedimento e senza che il Campeggio La Sfinge abbia un titolo adeguato di disponibilità delle aree oggetto di concessione demaniale.

- 12 – allegato G Norme Tecniche Attuazione del PRA:

- L'art. 1 delle NTA del PRA risulta incongruo rispetto all'oggetto della concessione descritto nella concessione demaniale n. 102/2010, oltre che rispetto all'oggetto della concessione indicato nella relazione di incidenza (all.to 10).

In particolare, nella relazione di incidenza (pag. 10 all.to 10), non si parla né dello scivolo di alaggio né delle tettoie per ricovero natanti.

Inoltre la misura dei pontili viene indicata in complessivi mq. 476,7; nella concessione demaniale n. 102/2010 la dimensione dei pontili viene indicata in mq. 540,97; l'art. 1 della NTA del PRA (all.to 12) indicata le superfici complessive dei pontili principali in mq. 526,05.

Tali difformità sullo stato dei luoghi, di estremo rilievo, evidenziano la necessità di verificare ex novo la misura effettivamente corretta fra le 3 indicate nei tre diversi documenti.

17

- Anche l'art. 3 è erroneo in quanto indica i mappali n. 7464, 7468, 7469, 7474 e 7473 come mappali già oggetto della concessione demaniale del 1988 ed oggetto della nuova concessione demaniale. Tale circostanza come già sopra esposto è falsa, in quanto fino al 1991 questi mappali non esistevano in quanto le aree fondiarie corrispondenti facevano parte dei più grandi mappali 1844, 3072 e 3073 e sono stati creati per frazionamento del Magistrato del Po solo in data 11/03/1991; quanto alla concessione n. 102/2010 riporta formalmente i soli mappali 1844, 3072 e 3073, diversi e distinti rispetto ai mappali 7464, 7468, 7469, 7474, 7473..

- L'art. 6 risulta incongruo rispetto ai contenuti della relazione di incidenza (all.to 10), che non ammette ampliamenti se non a fronte di una nuova valutazione di incidenza; inoltre risulta in contrasto con l'art. 9 dello schema di convenzione (all.to 11) che non prevede ampliamenti. Infine, questo articolo riporta prescrizioni poste a carico dell'operatore dal Parco Lombardo della Valle del Ticinò (all.to 8, in calce) e dalla concessione demaniale n. 102/2010 da ormai quasi 4 anni, ma ad oggi non rispettate.

CONCLUSIONI

Quanto sopra esposto evidenzia che gli atti del PRA, oggi adottato, sono viziati sotto diversi e significativi profili:

- 1- sono stati redatti sulla base di uno studio di incidenza non aggiornato;
- 2- sono carenti di alcuni allegati tecnici previsti dalle norme di riferimento;
- 3- contengono numerosi errori di fatto, lacune ed incoerenze;
- 4- riportano numerose incongruenze e difformità rispetto alla concessione demaniale n. 102/2010 : concessione demaniale di cui la scrivente ha chiesto la revoca, la decadenza o comunque l'annullamento in via di autotutela perché pertinente aree di cui la Campeggio La Sfinge non ha la proprietà né un idoneo titolo di disponibilità eccedente il 31 maggio 2015;
- 5- non chiariscono i tempi e le modalità di assolvimento dell'interesse pubblico ad incassare gli oneri posti a carico del proponente e/o le opere di compensazione ambientale.

La scrivente società Sant'Anna srl, sulla base di quanto sopra esposto ed al fine della tutela dei propri diritti,

chiede

- che il PRA in oggetto non venga approvato a fronte delle rilevanti carenze ed incongruenze di natura sostanziale sopra esposte;

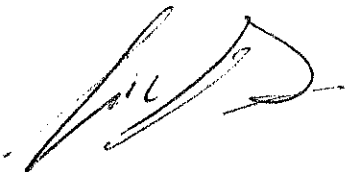
– che il PRA in oggetto non venga approvato per la mancata partecipazione della scrivente società, parte necessaria del procedimento in quanto proprietaria delle aree presupposte alla concessione demaniale 102/2010;

Con osservanza.

Sesto Calende, Novara, 26 giugno 2014

Rag. Giovanni Bosi

Società Sant'Anna srl
Legale Rappresentante
Rag. Giovanni Bosi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Bosi', with a stylized flourish at the end.

