

ILL.MO DIRIGENTE SETTORE 3 TERRITORIO E AMBIENTE –
SERVIZIO URBANISTICA DEL COMUNE DI SANTA MARGHERITA
LIGURE

Via pec: protocollo@pec.comunesml.it

Osservazioni

della Signora **BIANCHI** Dott.ssa **MONICA**, nata [REDACTED]
residente in [REDACTED]
rappresentata ed assistita dall'Avv. Prof. Daniele Granara (Cod. Fisc.:
[REDACTED] – P.E.C.: avvdanielegranara@puntopec.it – Fax:
[REDACTED] recapiti a cui si chiede di ricevere ogni notificazione e
comunicazione inerente al presente giudizio), ed elettivamente domiciliata
nel suo studio in Genova, Via Bartolomeo Bosco n. 31/4, come da
mandato a margine del presente atto

* * *

1) In data 9.01.2025, la Dott.ssa Bianchi riceveva, da parte
dell'Amministrazione comunale di Santa Margherita Ligure,
comunicazione prot. n. 82 del 2.01.2025, con la quale, ai sensi degli artt.
7 e 8 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, veniva informata che la Società
Sammi S.r.l. aveva presentato istanza prot. n. 58706, in data 23.12.2024,
per l'approvazione di "strumento urbanistico attuativo e contestuale
richiesta di permesso di costruire per intervento di recupero funzionale
della porzione di fabbricato ricompresa tra il chiostro ed il corpo
conventuale con inserimento di ascensore per disabili e realizzazione di
due serre nel complesso funzionale turistico – culturale dell'ex Convento
di San Girolamo della Cervara sito in Via Cervara 10 distinto al N.C.T. al

Deleg. [REDACTED] a
rappresentar[REDACTED]
e difender[REDACTED], nella
presente causa, con ogni più
ampia facoltà di legge,
compresa la facoltà di
delegare, transigere,
rilasciare quietanze e
rinunciare agli atti, proporre
motivi aggiunti e con facoltà
di chiamare in causa o in
garanzia terzi, di riassumere
il giudizio e di compiere
ogni altro atto connesso e
necessario per la procedura,
l'Avv. Prof. Daniele Granara,
eleggendo domicilio nello
studio in Genova, Via
Bartolomeo Bosco n. 31/4.

Genova, 8.08.2025

[Handwritten signature]

E' AUTENTICA

[Handwritten signature]

foglio 12, mappali 199, 308, 310”.

2) L'esponente, con comunicazione in data 16.01.2025, avendone preciso interesse, come del resto riconosciuto dall'Amministrazione che l'ha individuata con la soprarichiamata comunicazione di avvio del procedimento del 2.01.2025, formulava istanza di accesso agli atti del procedimento che il Comune di Santa Margherita accoglieva in data 13.02.2025.

3) Successivamente, l'Amministrazione comunale con comunicazione in data 16.07.2025, inviata all'esponente, informava che la Giunta comunale, con deliberazione n. 118 del 25.06.2025, ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/1987, lo strumento urbanistico attuativo di cui sopra comunicando che tutti gli atti del procedimento erano depositati e visibili e che “fino a quindici giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono essere presentate osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse”.

*

4) L'odierna esponente è comproprietaria dell'immobile sito in Santa Margherita Ligure (GE), Via alla Cervara n. 9 in prossimità del quale si colloca l'edificio storico, dell'ex convento di San Girolamo della Cervara. Trattasi di immobile di elevatissimo valore storico testimoniale, soggetto a vincolo monumentale ai sensi del D. Lgs 42/2004, inserito all'interno del territorio del Parco Naturale regionale di Portofino.

5) Al pari dell'immobile di cui è comproprietaria l'esponente, l'abbazia è raggiungibile tramite la strada vicinale denominata “Strada al Convento”, che si caratterizza per un percorso particolarmente ripido e tortuoso, con

difficili condizioni di transito dovute alla ristrettezza della carreggiata, motivo per cui sia l'immobile di proprietà Bianchi che il complesso della Cervara si caratterizzano quindi per l'assoluta carenza infrastrutturale.

6) La Società Sammi S.r.l., come sopra esposto, ha presentato istanza prot. n. 58706, in data 23.12.2024, avente ad oggetto:

- “- realizzazione di un volume su due piani da adibirsi a "cucina-magazzini" nello spazio compreso tra il chiostro ed il corpo conventuale esistente nella parte retrostante del complesso dove nel passato, esistevano già manufatti con funzioni legate alla ristorazione;
- realizzazione di due serre poste rispettivamente una nella parte a valle del complesso, adiacente all'ingresso di servizio dal piazzale e l'altra nella zona più a monte a servizio dei giardini fioriti dell'agrumeto e del frutteto;
- inserimento di un ascensore per superamento barriere architettoniche nell'angolo sud-est del cortile
- contenute modifiche al fabbricato esistente”.

*

La Dott.ssa Monica Bianchi, *ut supra* rappresentata ed assistita, si oppone all'approvazione del S.U.A. presentato in data 23.12.2024, prot. n. 58706, e successivamente integrato, per le seguenti ragioni.

1) L'adozione del S.U.A. con delibera di Giunta n. 118 del 28.06.2025 e l'eventuale successiva approvazione, si pongono in netto contrasto rispetto alla nota sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 8.01.2016 costituendone violazione di giudicato e sono, pertanto, nulle.

Infatti, è evidente che l'intervento prospettato, pur con alcune modifiche, sia sostanzialmente volto, senza alcuna necessità se non strettamente

economica imprenditoriale, a stravolgere il complesso della Cervara aumentandone a dismisura, come si vedrà *infra*, l'offerta ricettiva.

Proprio la richiamata sentenza ha già rilevato che *“se quelle testé menzionate sono le opere edilizie a farsi sulla preesistenza edilizia costituita dal complesso immobiliare dell'ex convento della Cervara, pare al Collegio che gli interventi progettati (e approvati) con il S.U.A di iniziativa privata in contestazione poco o nulla hanno di compatibile con, in primo luogo, la connotazione del coacervo immobiliare come complesso monumentale, ed inoltre con la valenza storico-ambientale di un fabbricato risalente al medioevo e, non da ultimo, con la destinazione impressa dalla disciplina urbanistica al manufatto, per il quale è prevista appunto un destinazione “polifunzionale turistico-culturale e congressuale”.*

Vero è infatti che una coordinata lettura dell'art.12 del Piano del Parco e dell'art. 26 del regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio del Parco di Portofino consente per l'abbazia della Cervara interventi finalizzati al potenziamento delle attrezzature di servizio e funzionali al miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva, ma questo sempre e solo nell'ambito di un progetto di rispetto della valenza monumentale del complesso immobiliare e di un uso che faccia salva la struttura nelle sue originarie linee architettonico-edilizie, in linea peraltro con le esigenze di tutela del sito storico e in adesione ad un concetto di urbanistica come inteso dalla giurisprudenza di questo Consesso, nel senso di essere strumentale ad ordinato sviluppo del territorio in relazione alle concrete vocazioni dei luoghi, ai valori paesaggistici e ambientali e alle esigenze economico-sociali del territorio (Cons. Stato Sez. IV n.2710 del 10/5/2012)

(...) E' evidente che quella progettata non può definirsi un'attrezzatura per lo svago, come già fatto rilevare in sede di esame del connesso appello sopra passato in rassegna, atteggiandosi piuttosto ad un manufatto funzionale alla configurazione di una struttura con finalità ed utilizzo alberghiero; il che non è consono con la normativa di tutela e salvaguardia dettata per il complesso monumentale dell'ex convento della Cervara.

Dalla disamina di tutta la documentazione di causa si evince in maniera agevole che, in realtà, le opere edilizie di cui all'approvato S.U.A. finiscono col disvelare l'esistenza di un recupero funzionale del coacervo immobiliare finalizzato ad un uso diverso da quello consentito rispetto alla destinazione del bene immobile per cui è causa (turistico-culturale del complesso monumentale), nel che si inverte un vero e proprio cambio di destinazione d'uso di tipo strutturale.

Insomma la prevista realizzazione delle opere de quibus va ad incidere sulla struttura edilizia de qua, alterandone la destinazione originaria e determinando un mutamento della struttura stessa, nel senso di determinarne il passaggio da una categoria (residenziale-ricettivo) ad un'altra (commerciale- produttivo) ex art.23 ter del Testo Unico dell'edilizia (DPR n.320/2001), non consentita dal regime urbanistico disciplinante l'area di riferimento.

Se va rilevata la non conformità urbanistico-edilizio del progettato intervento a mezzo S.U.A., parimenti va colta la non regolarità delle opere de quibus anche sotto i profili dell'inadeguata previsione delle connesse opere di urbanizzazione. (...) Neppure può sottacersi la non conformità paesaggistico-ambientale della progettata opera, ove si

consideri che il visto di congruità reso sotto i detti aspetti dalla competente Soprintendenza sconta, ancorché in buona fede, l'errore di fondo che pervade la vicenda all'esame, quello di ritenere che l'intervento consista unicamente in un'opus di recupero e restauro conservativo finalizzata al recupero turistico-culturale del monumento, laddove, invece le finalità d'uso diverse da quelle di promozione turistico-culturali del sito medesimo insite nella proposta e progettata opera richiedono, invece, una valutazione d'impatto sui valori di tutela paesaggistica rapportata, appunto, ad un uso tendenzialmente diverso, molto più intensivo e comunque non consono alla destinazione originaria".

Anche nel caso di specie, pertanto, l'intervento è esclusivamente volto a potenziare la ricettività del complesso monumentale più che raddoppiando la disponibilità del numero dei posti che passerebbero da 250 a 550 persone.

Ciò, pertanto, si pone in manifesta elusione del giudicato della richiamata sentenza del Consiglio di Stato che ha sancito l'impossibilità di snaturare la struttura e la sua vocazione.

2) Si osserva che la sentenza del T.A.R. Liguria, Sez. I, 7 ottobre 2024, n. 642, ha annullato il D.M. n. 332 del 6.08.2021 avente ad oggetto la perimetrazione provvisoria del Parco Nazionale di Portofino e la zonizzazione interna con le misure di salvaguardia.

In particolare, il T.A.R. ha annullato il predetto D.M. relativamente alla zonizzazione ed alle misure di salvaguardia, facendo salva la perimetrazione provvisoria del Parco Nazionale.

Pertanto, allo stato, trova applicazione il regime di salvaguardia di cui

all'art. 6 della Legge 6 dicembre 1991, n. 394 il quale prevede che “sono vietati fuori dei centri edificati di cui all'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e, per gravi motivi di salvaguardia ambientale, con provvedimento motivato, anche nei centri edificati, **l'esecuzione di nuove costruzioni e la trasformazione di quelle esistenti, qualsiasi mutamento dell'utilizzazione dei terreni con destinazione diversa da quella agricola e quant'altro possa incidere sulla morfologia del territorio, sugli equilibri ecologici, idraulici ed idrogeotermici e sulle finalità istitutive dell'area protetta**”.

Ciò in quanto l'annullamento delle misure di salvaguardia di cui al D.M. 332/2021 non ha fatto venire meno l'esistenza del Parco Nazionale e la relativa perimetrazione in forza della quale deve trovare applicazione il regime di salvaguardia *ex lege* previsto.

Ne consegue che l'intervento di cui alla proposta di S.U.A. non può certamente essere autorizzato!

La medesima sentenza del T.A.R. Liguria, inoltre, ha annullato il D.M. 434/2021 soltanto relativamente alle nomine compiute d'ufficio dal Ministero dei Sindaci di Avegno, Cicagna, Tribogna, Recco, Rapallo, Portofino, Chiavari, Zoagli ed il Presidente della Regione Liguria, mentre non è stata annullata l'istituzione del comitato e la nomina degli altri componenti.

Il comitato di gestione provvisoria, pertanto, non è stato annullato in toto ed opera regolarmente e, ad essa, spetta la gestione del Parco Nazionale per cui, in ogni caso – ferma restando l'impossibilità, allo stato, di autorizzare nuove costruzioni e la trasformazione di quelle esistenti – è

tale organo titolato ad esprimersi sugli interventi.

*

Ferme restando le due assorbenti censure, si osserva ulteriormente quanto segue.

3) Il complesso monumentale della Cervara è individuato, ai sensi dell'art. 12 delle N.T.A. del Piano del Parco di Portofino, come "AREE DI SVILUPPO D2".

In particolare, ai sensi del comma 2, dell'art. 12 "L'Albergo Portofino Vetta, l'Hotel Cenobio dei Dogi, l'Hotel Splendido, il Covo di Nord Est costituiscono gli insediamenti turistici di maggior pregio all'interno del Parco per la loro consolidata tradizione e la eccezionalità dei luoghi in cui sono collocati. Ad essi si affianca oggi il complesso di valore storico-monumentale dell'abbazia della Cervara, recuperato per lo svolgimento di eventi culturali, manifestazioni e convegni. Gli obiettivi prioritari del Piano sono finalizzati al mantenimento delle caratteristiche di qualità delle strutture esistenti, promuovendo gli opportuni interventi di riqualificazione e valorizzazione delle potenzialità turistiche, culturali e di immagine, proprie di ciascun insediamento, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dell'area nella quale i manufatti sono situati".

Al successivo comma 3 è previsto che "Nelle suddette strutture sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 6, 7, 8, 9 della legge regionale 6.6.2008 n. 16. Eventuali altri interventi, finalizzati alla razionalizzazione o al potenziamento delle attrezzature di servizio e funzionali al miglioramento dell'offerta turisticoricettiva, potranno essere proposti mediante specifici strumenti urbanistici attuativi previsti dall'art. 19 della l.r.

12/1995, corredati da un piano aziendale di sviluppo che ne dimostri l'esigenza, nel rispetto della destinazione alberghiera tradizionale per quanto riguarda l'Albergo Portofino Vetta, il Cenobio dei Dogi e l'Albergo Splendido, della attuale destinazione per il covo di Nord Est nell'ambito della proprietà a valle della strada provinciale per Portofino, e di una destinazione polifunzionale turistico-culturale e congressuale per il complesso della Cervara. Gli interventi previsti per il complesso monumentale della Cervara saranno subordinati a uno S.U.A. la cui convenzione disciplinerà anche l'uso pubblico della struttura".

Nel caso specifico, il Piano Aziendale, dopo una breve, quanto inutile, poiché nota, ricostruzione dell'importanza storica dell'Abbazia, è il seguente:

"Il Complesso quindi, conosciuto dagli storici, dagli studiosi, dagli amanti dei giardini e dei beni storici ed artistici, merita di essere convenientemente risanato anche inserendo la cucina con annesso il magazzino e le due serre i cui spazi e le nuove attrezzature consentiranno di ottimizzare la produzione dei cibi e dei prodotti ortofrutticoli e la gestione dei relativi supporti" (l'enfasi è di chi scrive).

Il piano aziendale, che dovrebbe dimostrare l'esigenza degli interventi da realizzare consiste meramente in una scarna considerazione secondo cui il complesso "merita di essere convenientemente risanato" (!).

Tutto qui.

E' evidente che tale affermazione non può di certo essere considerato un piano aziendale e, tantomeno, attestante le esigenze, invero inesistenti, che giustificerebbe l'intervento prospettato.

Eppure, l'Ente Parco, con delibera del consiglio n. 7, in data 20.06.2024, relativamente al piano aziendale ha "CONSIDERATO (...) che lo stesso pare giustificare l'intervento proposto, finalizzato a consolidare il risultato di gestione dell'attività facente capo al Complesso Monumentale della Cervara" esprimendo parere favorevole al S.U.A.

In realtà la reale "esigenza", che tale non è, sottesa, o forse meglio celata, si evince chiaramente dalla implementazione del numero dei pasti che passerebbero da 250 a 550 all'esito della realizzazione dell'intervento.

In tal modo l'intervento prospettato si rivela nuovamente "sotto mentite spoglie" un inammissibile tentativo di **implementazione delle capacità turistico ricettive dell'abazia attraverso opere di potenziamento dell'offerta ricettiva chiaramente avulse dal contesto di riferimento** così come già censurato dal Consiglio di Stato con sentenza, Sez. IV, 8 gennaio 2016, n. 35.

Aumentare di più della metà il numero dei pasti è, con ogni evidenza, la conferma di voler ampliare il flusso di persone per eventi, matrimoni ecc...**in assenza di adeguate reti infrastrutturali (viabilità e parcheggi), indispensabili per poter assentire l'edificazione.**

Ciò in palese violazione della disciplina edilizia la quale prescrive che il rilascio di titoli edilizi sia subordinato alla sussistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi), o all'impegno del proponente di realizzarle.

La realizzazione di nuove cucine con conseguente aumento dei del numero dei pasti (più del doppio degli attuali!) determina, in modo inequivocabile, il considerevole incremento del carico urbanistico

connesso all'intervento.

Ciò comporterà un insostenibile aggravio delle condizioni di traffico sulla Strada al Convento (unica via di accesso all'abazia, oltre che alla proprietà dell'esponente) con conseguenti ripercussioni sulla viabilità locale già palesemente insufficiente a garantire il transito dei pochi abitanti della zona.

Analogamente, verrà acuito il problematico fabbisogno di parcheggi nella zona, non essendo prevista alcuna area di sosta nell'intervento prospettato.

Già solo a fronte di una tale inadeguatezza della rete infrastrutturale, l'Amministrazione comunale non avrebbe potuto in alcun modo di adottare lo SUA proposto.

4) Ai sensi dell'art. 4, comma 12, delle N.T.A. del Piano del Parco di Portofino gli "Strumenti Urbanistici Attuativi e autorizzazioni soggette a convenzione: a) In applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/1995 tutti gli S.U.A. prescritti dalle presenti Norme dovranno prevedere, tra i propri contenuti essenziali, l'obbligo della stipula di una convenzione comportante l'impegno per i soggetti privati, attuatori delle relative previsioni, di concorrere all'onere della formazione e gestione di risorse funzionali al raggiungimento degli obiettivi del Parco, puntualmente definite nello SUA stesso.

b) Tra tali obiettivi sono anche esplicitamente compresi gli interventi diretti al miglioramento della fruizione, da realizzarsi dall'Ente Parco, all'interno delle Aree Progetto definite all'art. 18 delle presenti Norme.

c) La convenzione è contestuale a quella da stipularsi con il Comune

interessato ai sensi dell'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m. (o per i Comuni provvisti di P.U.C. della L.R. 36/1997), e dovrà determinare nel dettaglio l'entità dell'accollo a carico degli attuatori ed a favore dell'Ente Parco, le garanzie finanziarie da disporsi nei confronti dell'Ente stesso, le conseguenze di natura finanziaria e sanzionatoria per i casi di inosservanza degli impegni convenzionalmente assunti.

d) Nel caso in cui le presenti Norme dispongano, quale condizione per il rilascio di autorizzazioni alla realizzazione di opere edilizie, l'obbligo della stipula di una convenzione (o altro consimile atto di impegno) tra il soggetto privato attuatore dell'intervento e l'Ente Parco, con previsione a carico del primo di impegni in materia di accollo di interventi volti al miglioramento della fruizione del Parco, dovranno sempre essere previste a favore dell'Ente congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli impegni assunti”.

L'Ente Parco, con delibera del consiglio n. 7, in data 20.06.2024, ha altresì approvato lo schema di convenzione, prot. n. 2255, in data 19.06.2024, che prevede:

“Articolo 4 - Visite guidate

Ai sensi dell'art. 3 dello Statuto dell'Ente tra le finalità dell'Amministrazione vi è quella di garantire la fruizione ai fini didattici, culturali, scientifici, ricreativi e turistici del territorio.

Pertanto, la Società Sammi S.r.l. concede all'Ente Parco Naturale Regionale di Portofino la facoltà di organizzare durante tutto l'anno n. 5 (cinque) visite guidate per gruppi concordando con Sammi la data della visita in funzione degli impegni già assunti da Sammi.

Le visite guidate riguarderanno l'intero del complesso (cripta, chiesa, chiostro, sala capitolare, giardino all'italiana, giardino, terrazze, Galleria dell'Imperatore con Arazzi, e stanze significative), con esclusione delle aree prive di pubblico interesse (stanze, cucine, ecc.).

Sammi e l'Ente Parco si occuperanno della promozione delle visite guidate.

La società Sammi concede altresì al Direttore dell'Ente Parco alcuni accessi liberi al complesso monumentale per finalità istituzionali, accessi che verranno di volta in volta concordati dalle parti contemperando le esigenze di interesse pubblico con la tutela della proprietà privata e di iniziativa economica, nel quadro di una reciproca leale collaborazione tra le parti.

Articolo 5 – Utilizzo spazi per manifestazioni

L'Ente Parco, per il periodo di durata della presente convenzione potrà utilizzare, per un massimo 10 (dieci) giornate all'anno, gli spazi del complesso monumentale come di seguito elencati per lo svolgimento di manifestazioni, eventi e iniziative in genere:

- a) Chiesa, Chiostro;
- b) Corte del Glicine, Giardino Monumentale incluso il terrazzo Portofino, il terrazzo tre Pini e il viale al Mascherone;
- c) Le sale Cenacolo, Urbano VI, Gregorio XI, Francesco I inclusi gli spazi che le circondano: Terrazzo Belvedere, Giardino delle Gardenie;
- d) Galleria dell'Imperatore;

L'Ente Parco si impegna a comunicare, entro il terzo mese di ogni anno di vigenza della presente convenzione, la data in cui intende usufruire di tali

spazi, indicando anche la tipologia di iniziativa da svolgersi. Eventuali motivi ostativi, dovuti sia alla tipologia di evento, ove fosse ritenuto dalla proprietà non compatibile con le caratteristiche storico/artistiche/culturali e religiose del complesso, o all'indisponibilità degli spazi essendone stato già programmato l'utilizzo da parte della Società, dovranno essere comunicati all'Ente Parco entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento del calendario, con l'indicazione di date alternative, salvo il diritto dell'Ente Parco di individuarne altre per formulare una nuova proposta.

Eventuali servizi accessori alla manifestazione, quali banchetti, rinfreschi, impianti audio luci, servizio navette e addobbi, saranno di esclusiva competenza della struttura della Cervara, previo accordo per ogni singola iniziativa".

All'**articolo 6**, invece, rubricato "**Monetizzazione degli obblighi di cui agli articoli 4 e 5**" è previsto che "Gli obblighi previsti dagli articoli 4 (visite guidate organizzate dall'Ente) e 5 (utilizzo spazi per manifestazioni) potranno essere sostituiti mediante pagamento di una somma di denaro in favore dell'Ente Parco da parte di Sammi srl che si determina in euro 5.000,00 annui, al netto di ogni onere, anche fiscale, a carico della Società.

Si precisa che la facoltà di monetizzazione potrà essere esercitata da Sammi Srl con riferimento ad una o più annualità e potrà essere reiterata nel corso del tempo fino alla cessazione di efficacia della presente convenzione".

Tale disposizione è assolutamente illogica, e contraria ai principi volti a "garantire la fruizione ai fini didattici, culturali, scientifici, ricreativi e

turistici del territorio”!

L’art. 6 non garantisce proprio nulla in tal senso e, anzi, è un articolo che consente chiaramente alla Società Sammi S.r.l. di sostituire (verbo utilizzato proprio nell’articolo) la “scocciatura” di dover rendere fruibile il complesso rinunciando ai ben più ingenti compensi che derivano dall’organizzazione degli eventi, ad una cifra, non v’è chi non veda, a dir poco ridicola!

Il diritto dei cittadini di poter fruire del complesso vale la somma di Euro 5.000,00 annui!

Se l’articolo fosse stato pensato per garantire davvero la fruizione del complesso monumentale da parte della collettività non avrebbe previsto unilateralmente la possibilità per la Sammi S.r.l. di essere lei a decidere se pagare una somma irrisoria o garantire l’accesso al complesso, ma doveva essere prevista una ingente **penale** nel caso la stessa non garantisse l’accesso alla collettività.

Per tali ragioni la convenzione, così come redatta ed approvata, è illegittima poichè garantisce soltanto la possibilità a Sammi S.r.l. di non far accedere al complesso la collettività a fronte del pagamento, si ripete visti i valori in gioco, della somma risibile di Euro 5.000,00.

5) L’area oggetto dell’intervento è classificata, sub assetto insediativo come *“IS – CE, Insediamenti Sparsi soggetti al regime normativo di Conservazione”*, categoria disciplinata dall’art. 48 del P.T.C.P., e qualificazione di *“ME – Manufatti emergenti: Regime normativo di CONSERVAZIONE (CE)”* disciplinata dall’art. 57 del medesimo P.T.C.P.

In particolare *“tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di*

qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.

2. L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di **conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.**

3. La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.

4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.

5. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

L'intervento approvato non recupera alcuna situazione di degrado che la Cervara non ha mai avuto, né soddisfa la carenza conclamata di viabilità e parcheggio.

L'art. 57 del P.T.C.P. prescrive, poi, che "Tale regime disciplina gli interventi nelle aree che, configurandosi come contesto immediato di un

manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione dei manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale.

3. Negli ambiti individuati nella cartografia di Piano con riferimento ogni singolo manufatto non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.

4. Qualora nella cartografia di Piano la presenza dei manufatto emergente sia segnalata mediante l'apposito simbolo grafico, è da intendersi come area di rispetto l'ambito le cui alterazioni sono suscettibili di incidere sugli obiettivi enunciati al secondo comma.

5. Nel caso di manufatti identificati nella cartografia di Piano come sistema, le indicazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alla riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso ai fini del loro rispetto”.

Tuttavia, la realizzazione dell'intervento **andrà ad incidere pesantemente sui valori paesistici e monumentali del complesso**, tutelato da molteplici vincoli, sia generali, che specifici, in ragione del pregio e delicatezza degli immobili e dei giardini che lo compongono, determinando un'inaccettabile, modificazione dell'assetto paesaggistico dell'area.

A ciò si aggiunga il considerevole aumento del carico urbanistico, connesso all'esponenziale potenziamento della capacità ricettiva e turistica dell'Abbazia (300 posti pasto in più dell'attuale!!), anch'esso in grado di incidere in modo significativo sull'assetto insediativo dell'area in cui si colloca l'intervento.

La realizzazione dell'intervento in questione non recupera alcuna situazione di degrado che non c'è e non c'è mai stata, essendo la Cervara monumento da ammirare così come è stato costruito ed apprezzarne la sua testimonianza storica e culturale, risalente al Medioevo.

La realizzazione dell'intervento in questione, ben lungi dal soddisfare puntuali carenze di ordine funzionale, né è causa, comportando un enorme incremento del carico urbanistico, in assenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria (!).

Donde la palese incompatibilità del progetto presentato.

6) Come noto all'Amministrazione, il Consiglio di Stato con sentenza Sez. IV, 8 gennaio 2016, n. 35 ha annullato tutti i titoli, edilizi e paesaggistici, del precedente S.U.A. del 2014.

Tra di essi, vi era l'autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria, prot. n. MBAC-SBAP-LIG U_PROV.GE 0033808 in data 11.11.2014.

Sennonchè, incomprensibilmente ed illegittimamente, la Soprintendenza con provvedimento con nota prot. Cl. 34.43.04/219/2020 in data 9.01.2024, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs n. 42/2004, ha rilasciato il rinnovo (!) proprio della predetta, annullata, autorizzazione.

La Sammi S.r.l., infatti, non avrebbe potuto presentare istanza di "rinnovo"

della precedente autorizzazione – giuridicamente non più esistente essendo stata oggetto di annullamento da parte del Consiglio di Stato – ma avrebbe dovuto **presentare un’istanza ex novo al fine di consentire all’Amministrazione di compiere nuovi accertamenti e valutazioni per comprendere se l’intervento risultasse compatibile con gli interessi pubblici da salvaguardare, anche alla luce della statuizione del Consiglio di Stato. Sez. IV, 8 gennaio 2016, n. 35.**

Donde l’illegittimità di siffatto rinnovo dell’autorizzazione paesaggistica precedentemente annullata.

* * *

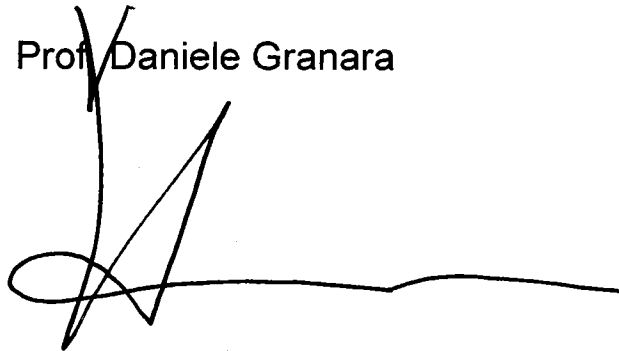
P.Q.M.

si chiede l’accoglimento delle suesposte osservazioni e conseguentemente il respingimento del S.U.A. presentato.

Con ogni più ampia riserva di agire, anche in via giurisdizionale.

Genova, 8 agosto 2025

Avv. Prof. Daniele Granara

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal line that ends in a small hook.