COMUNE DI VADO LIGURE
PROVINCIA DI SAVONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50 Registro Deliberazioni **Data 14/10/2026**

OGGETTO:
STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (S.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA EX OFFICINE FERRERO IN VADO LIGURE (SV), VIA GALILEO FERRARIS, IN VARIANTE CONTESTUALE AL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO GENERALE (S.U.G.) EX ART. 9, L.R N. 24/1987 E S.M. - DECISIONE SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE DELLO S.U.A.

L'anno duemilaventisei addì mercoledì quattordici del mese di ottobre alle ore 14:30, in Vado Ligure, nell'apposita sala consiliare previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini di Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione.

Fatto l'appello nominale risulta:

Nominativo	Carica	Presente	Assente
1. GILARDI FABIO	Sindaco	X	
2. OLIVERI MIRELLA	Consigliere	X	
3. LESTINGE ANGELO	Consigliere	X	
4. FALCO FABIO	Consigliere	X	
5. FERRO LUCA	Consigliere	X	
6. RIZZUTI LAURA	Consigliere	X	
7. ODERDA ALESSANDRO	Consigliere		X G.
8. BRUNASSO EMILIO	Consigliere	X	
9. PIZZUTTI CRISTINA	Consigliere		X G.
10. GUELFI FRANCA	Consigliere	X	
11. STRANIERI ROBERTO	Consigliere	X	
12. CUNEO ROBERTO	Consigliere	X	
13. PALERMO GIANFRANCO	Consigliere	X	

Presenti: 11 **Assenti: 2**

Partecipa il Segretario Generale PAOLA PIERA BAGNASCO

Il Presidente FERRO LUCA assume la presidenza dell'adunanza, e constatatane la legalità, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica in oggetto.

Intervengono nella trattazione della presente pratica il Consigliere Guelfi, il Sindaco, il Consigliere Palermo, il Consigliere Cuneo, il Consigliere Stranieri ed il Consigliere Brunasso, come da verbalizzazione integrale, in atti conservata.

Si dà atto che la seduta viene resa informale dalle ore 15:30 alle ore 15:52 per consentire l'intervento dell'Arch. Veronese Alessandro.

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione n. 27 del 13/05/2026, immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale di Vado Ligure ha disposto:

1. di adottare, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 08/07/1987, n. 24 e s.m., lo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata relativo all'area ex Officine Ferrero in Vado Ligure (SV), via Galileo Ferraris, in variante contestuale al vigente Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) ex art. 9, L.R n. 24/1987 e s.m., costituito dagli elaborati grafici, normativi e descrittivi citati nella premessa della deliberazione e in atti conservati;
2. di condividere le conclusioni della Perizia Tecnica, allegata alla predetta deliberazione, acquisita agli atti al prot. n. 8988 in data 04/05/2026, redatta dalla società *STAIGES-INGEGNERIA S.R.L.* su incarico dell'Amministrazione Comunale, inerente la verifica economica preliminare delle opere di urbanizzazione a scomputo definite nell'ambito dello S.U.A. in oggetto, conclusioni delle quali si dovrà tenere conto nella stesura definitiva del testo della convenzione urbanistica;
3. di dare atto che, ai sensi dell'art. 4, comma 2, L.R. n. 24/1987 e s.m., la deliberazione sopra citata, con tutta la documentazione ad essa relativa, sarebbe stata depositata per quindici giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale, previo avviso da pubblicarsi all'Albo pretorio *online*, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria e su giornali quotidiani a diffusione regionale;
4. di dare atto, inoltre, che la suddetta deliberazione, con tutta la documentazione ad essa relativa, sarebbe stata trasmessa:
   - alla *SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA* (art. 16, commi 3 e 4, legge n. 1150/1942), per l'espressione del parere di competenza in merito allo S.U.A. in oggetto;
   - alla Società *R.F.I. S.p.A.* al fine di conseguire l'intesa sullo S.U.A. in parola, secondo le indicazioni fornite dalla Regione Liguria con la circolare n. 49747 del 19/05/1988, per le opere di urbanizzazione che devono essere realizzate sotto la massicciata ferroviaria. In particolare, *R.F.I. S.p.A.* dovrà valutare la compatibilità di tale S.U.A. con gli interessi pubblici sottesi al regime demaniale o patrimoniale indisponibile dei beni interessati dalle previsioni dello S.U.A. stesso;
   - ai competenti uffici della *REGIONE LIGURIA* per l'approvazione della variante allo S.U.G. contestuale allo S.U.A. in oggetto, previa verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi della L.R. n. 32 del 10/08/2012 e s. m.;
5. di dare atto, infine, che:
   - le opere di urbanizzazione verranno cedute al Comune o vincolate all'uso pubblico a collaudo delle opere stesse e che verranno adottate le corrispondenti variazioni sul bilancio di previsione 2026-2028 in adeguamento degli strumenti di programmazione economico finanziaria;
   - il Soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune di Vado Ligure, in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della S.C.I.A. relativamente all'A.I.O. 1 dello S.U.A. in oggetto, in aggiunta al contributo di costruzione, il contributo straordinario previsto dall'art. 38, comma 6 bis, della L.R. n. 16/2008 e s.m., nella misura del 50

per cento del maggior valore delle aree oggetto di intervento conseguito per effetto della variante allo S.U.G. vigente contestuale al predetto S.U.A., preliminarmente determinato con perizia di stima a firma dell'arch. Marco Maggia in euro 299.796,00. Il Comune si riserva di verificare la congruità di tale quantificazione mediante perizia di stima che sarà effettuata, prima del rilascio del primo permesso di costruire, da parte di un professionista di propria fiducia;

6. di demandare al Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio eventuali modifiche ed integrazioni non essenziali che si rendessero necessarie in sede di definizione degli atti e dei provvedimenti attuativi della deliberazione sopra menzionata;

DATO ATTO:

- CHE, a far data dal 17/06/2026, la suddetta deliberazione consiliare n. 27 del 13/05/2026 è stata depositata con tutta la documentazione ad essa relativa, per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico presso la Segreteria Comunale e sul sito web istituzionale del Comune di Vado Ligure;
- CHE, a decorrere dal 17/06/2026, il relativo avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di Vado Ligure;
- CHE lo stesso avviso è stato pubblicato in data 17/06/2026 sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria e su due giornali quotidiani a diffusione regionale;
- CHE, fino a quindici giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, potevano essere presentate opposizioni da parte dei proprietari di immobili compresi nello S.U.A. e osservazioni da parte di chiunque vi avesse interesse;

ACCERTATO che, a seguito dell'espletamento delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, relativamente allo S.U.A. in oggetto sono pervenute al Comune di Vado Ligure, da parte della Sezione di Savona di Italia Nostra A.p.s. e del Gruppo Consiliare Vivere Vado, le osservazioni acquisite agli atti in data 16/07/2026, rispettivamente, al prot. n. 14582 e al prot. n. 14594, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rispettivamente sotto le lettere A) e B);

RITENUTO che, riguardo a tali osservazioni, siano da condividere:

- per quanto concerne le contestazioni che attengono alla legittimità della deliberazione consiliare sopra menzionata e del relativo iter procedurale (cfr. seconda osservazione della Sezione di Savona di Italia Nostra A.p.s. e prima osservazione del Gruppo Consiliare Vivere Vado), le considerazioni contenute nel parere legale che si allega alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera C), acquisito agli atti al prot. n. 20167 in data 06/10/2026, formulato per conto dell'Amministrazione Comunale dall'Avvocato Paolo Gaggero dello Studio Legale Quaglia Gaggero, dal quale si evince in particolare, stanti le finalità e la natura delle varianti allo S.U.G. indotte dallo S.U.A., la loro compatibilità con l'art, 47 *ter* della legge regionale n. 36 del 1997 e s.m., sulla quale si obietta in sede di osservazioni;
- relativamente a tutte le rimanenti osservazioni, le controdeduzioni che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera D), predisposte dal progettista Arch. Marco Maggia e acquisite agli atti ai protocolli n. 20212 e n. 20215 in data 07/10/2026;

DATO ATTO:

- CHE, in conclusione e in esito alle controdeduzioni elaborate, sono stati rieditati e aggiornati i seguenti elaborati dello S.U.A., acquisiti agli atti ai protocolli n. 20212 e n. 20214 in data 07/10/2026 e in atti conservati:
  - *Tavola 8 vedute prospettiche;*
  - *Relazione Tecnica;*
  - *Relazione paesaggistica;*
  - *Rapporto preliminare Vas;*

- CHE, inoltre, è stato prodotto il seguente documento integrativo della relazione viabilistica già adottata, acquisito agli atti al prot. n. 20215 in data 07/10/2026 e in atti conservato:
  • *Documento integrativo relazione viabilistica integrazione 2026;*

ATTESO:

- che, ai sensi dell'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/1987 e s.m., "*Lo strumento urbanistico attuativo si intende approvato al momento in cui sia divenuta esecutiva la deliberazione con la quale il Consiglio comunale, entro i successivi novanta giorni a pena di decadenza dello strumento adottato, decide sulle opposizioni ed osservazioni presentate, apportando, se del caso, allo strumento stesso le conseguenti modifiche, ovvero prende atto della mancata presentazione di opposizioni ed osservazioni. Lo strumento urbanistico attuativo così eventualmente modificato non è soggetto alla pubblicazione di cui al secondo comma del presente articolo.*";
- che, ai sensi dell'art. 9, comma 1, L.R. n. 24/1987 e s.m., gli S.U.A. che – come nel caso di specie - implichino l'adozione di varianti allo S.U.G. contestuali agli stessi S.U.A., possono essere attuati soltanto a seguito dell'approvazione regionale della variante stessa previa verifica di assoggettabilità a V.A.S. ed eventuale V.A.S.;
- che, ai sensi dell'art. 10, comma 1, L.R. n. 24/1987 e s.m., "*Il provvedimento di approvazione dello strumento urbanistico attuativo è depositato, unitamente ai relativi atti grafici e normativi nonché al provvedimento al quale ne sia eventualmente subordinata l'efficacia, a permanente e libera visione del pubblico presso la segreteria comunale entro dieci giorni dalla data in cui può essere attuato, previo avviso che deve essere:*
  a) affisso all'Albo pretorio del Comune;
  b) pubblicato sui giornali quotidiani a diffusione regionale:
  c) notificato, nella forma delle citazioni ai proprietari degli immobili che, in ragione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo, possono essere sottoposti a procedimenti espropriativi o riduttivi del godimento della proprietà.";
- che in tale contesto, l'efficacia della presente approvazione è necessariamente subordinata all'adozione di un'ulteriore deliberazione consiliare che prenda atto:
  - dell'avvenuta approvazione regionale delle varianti allo S.U.G. contestuali allo S.U.A. di cui trattasi, con contestuale recepimento di eventuali prescrizioni;
  - dei contenuti del (e della compatibilità con il) parere della *SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA* (art. 16, commi 3 e 4, legge n. 1150/1942), se pervenuto;
  - del conseguimento dell'intesa sullo S.U.A. in parola con la Società R.F.I. S.p.A., secondo le indicazioni fornite dalla Regione Liguria con la circolare n. 49747 del 19/05/1988, per le opere di urbanizzazione che devono essere realizzate sotto la massicciata ferroviaria (in particolare, R.F.I. S.p.A. dovrà valutarne la compatibilità con gli interessi pubblici sottesi al regime demaniale o patrimoniale indisponibile dei beni interessati);
  - dell'avvenuto positivo espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a V.A.S. o di V.A.S. ai sensi della L.R. n. 32 del 10/08/2012 e s.m.
  e che adegui lo S.U.A. ad eventuali osservazioni regionali ai sensi dell'art. 4, comma 5, L.R. n. 24/1987;

DATO ATTO che il responsabile dell'istruttoria e del procedimento del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Regolamento sulla disciplina degli incarichi di Elevata Qualificazione, appendice 6 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, è il Responsabile del Servizio Urbanistica, arch. Alessandro Veronese;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica, reso sulla proposta a norma dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2009 n. 267 dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio, arch. Alessandro Veronese (Cat. D3);

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m. ed i.;

VISTA la L.R. 08/07/1987 n. 24 e s.m. ed i.;

VISTA la L.R. 04/09/1997, n. 36 e s.m. ed i.;

VISTA la vigente normativa al riguardo;

RITENUTA l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile secondo le modalità previste ai sensi dell'art. 134, comma 4° del citato D. Lgs. n. 267/2000;

CON n. 8 voti favorevoli e n. 3 voti contrari (Guelfi F. – Cuneo R. – Palermo G.), espressi in modo palese, da n. 11 Consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

1. di prendere atto che, a seguito dell'espletamento delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, relativamente allo S.U.A. in oggetto, adottato con deliberazione consiliare n. 27 del 13/05/2026, sono pervenute al Comune di Vado Ligure, da parte della Sezione di Savona di Italia Nostra A.p.s. e del Gruppo Consiliare Vivere Vado, le osservazioni acquisite agli atti in data 16/07/2026, rispettivamente, al prot. n. 14582 e al prot. n. 14594, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rispettivamente sotto le lettere A) e B);

2. di condividere riguardo a tali osservazioni:
   - per quanto concerne le contestazioni che attengono alla legittimità della deliberazione consiliare sopra menzionata e del relativo iter procedurale (cfr. seconda osservazione della Sezione di Savona di Italia Nostra A.p.s. e prima osservazione del Gruppo Consiliare Vivere Vado), le considerazioni contenute nel parere legale che si allega alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera C), acquisito agli atti al prot. n. 20167 in data 06/10/2026, formulato per conto dell'Amministrazione Comunale dall'Avvocato Paolo Gaggero dello Studio Legale Quaglia Gaggero, dal quale si evince in particolare, stanti le finalità e la natura delle varianti allo S.U.G. indotte dallo S.U.A, la loro compatibilità con l'art. 47 *ter* della legge regionale n. 36 del 1997 e s.m., sulla quale si obietta in sede di osservazioni;
   - relativamente a tutte le rimanenti osservazioni, le controdeduzioni che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera D), predisposte dal progettista Arch. Marco Maggia e acquisite agli atti ai protocolli n. 20212 e n. 20215 in data 07/10/2026;

3. di dare atto:
   - che, in conclusione e in esito alle controdeduzioni elaborate, sono stati rieditati e aggiornati i seguenti elaborati dello S.U.A., acquisiti agli atti ai protocolli n. 20212 e n. 20214 in data 07/10/2026 e in atti conservati:
     - *Tavola 8 vedute prospettiche;*
     - *Relazione Tecnica;*
     - *Relazione paesaggistica;*
     - *Rapporto preliminare Vas;*
   - che, inoltre, è stato prodotto il seguente documento integrativo della relazione viabilistica già adottata, acquisito agli atti al prot. n. 20215 in data 07/10/2026 e in atti conservato:

• Documento integrativo relazione viabilistica integrazione 2026;

4. di dare atto altresì:
   - che, ai sensi dell'art. 4, comma 4, L.R. n. 24/1987 e s.m., "*Lo strumento urbanistico attuativo si intende approvato al momento in cui sia divenuta esecutiva la deliberazione con la quale il Consiglio comunale, entro i successivi novanta giorni a pena di decadenza dello strumento adottato, decide sulle opposizioni ed osservazioni presentate, apportando, se del caso, allo strumento stesso le conseguenti modifiche, ovvero prende atto della mancata presentazione di opposizioni ed osservazioni. Lo strumento urbanistico attuativo così eventualmente modificato non è soggetto alla pubblicazione di cui al secondo comma del presente articolo.*";
   - che, ai sensi dell'art. 9, comma 1, L.R. n. 24/1987 e s.m., gli S.U.A. che – come nel caso di specie - implichino l'adozione di varianti allo S.U.G. contestuali agli stessi S.U.A., possono essere attuati soltanto a seguito dell'approvazione regionale della variante stessa, previa verifica di assoggettabilità a V.A.S. ed eventuale V.A.S.;
   - che, ai sensi dell'art. 10, comma 1, L.R. n. 24/1987 e s.m., "*Il provvedimento di approvazione dello strumento urbanistico attuativo è depositato, unitamente ai relativi atti grafici e normativi nonché al provvedimento al quale ne sia eventualmente subordinata l'efficacia, a permanente e libera visione del pubblico presso la segreteria comunale entro dieci giorni dalla data in cui può essere attuato, previo avviso che deve essere:*
     a) affisso all'Albo pretorio del Comune;
     b) pubblicato sui giornali quotidiani a diffusione regionale:
     c) notificato, nella forma delle citazioni ai proprietari degli immobili che, in ragione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo, possono essere sottoposti a procedimenti espropriativi o riduttivi del godimento della proprietà.";
   - che, pertanto, l'efficacia della presente approvazione è subordinata all'adozione di un'ulteriore deliberazione consiliare che prenda atto:
     - dell'avvenuta approvazione regionale delle varianti allo S.U.G. contestuali allo S.U.A. di cui trattasi, con contestuale recepimento di eventuali prescrizioni;
     - dei contenuti del (e della compatibilità con il) parere della *SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA* (art. 16, commi 3 e 4, legge n. 1150/1942), se pervenuto;
     - del conseguimento dell'intesa sullo S.U.A. in parola con la Società R.F.I. S.p.A., secondo le indicazioni fornite dalla Regione Liguria con la circolare n. 49747 del 19/05/1988, per le opere di urbanizzazione che devono essere realizzate sotto la massicciata ferroviaria (in particolare, R.F.I. S.p.A. dovrà valutarne la compatibilità con gli interessi pubblici sottesi al regime demaniale o patrimoniale indisponibile dei beni interessati);
     - dell'avvenuto positivo espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a V.A.S. o di V.A.S. ai sensi della L.R. n. 32 del 10/08/2012 e s.m.

     e che adegui lo S.U.A. ad eventuali osservazioni regionali ai sensi dell'art. 4, comma 5, L.R. n. 24/1987;

5. di demandare al Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio gli altri adempimenti conseguenti alla presente deliberazione.

*** ***

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON n. 8 voti favorevoli e n. 3 voti contrari (Guelfi F. – Cuneo R. – Palermo G.), espressi in modo palese, da n. 11 Consiglieri presenti e votanti;

D I C H I A R A

il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000.

. v .

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
FERRO LUCA *	PAOLA PIERA BAGNASCO *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il dominio cartaceo e la firma autografa

COMUNE DI VADO LIGURE
E
Protocollo N.0014582/2026 del 16/07/2026
Class. : 6.1 «URBANISTICA: PIANO REGOLATORE GENERALE E VARIANTI»

Italia Nostra APS
Sezione di Savona

Savona, 10 luglio 2026

Allegato A)

Comune di Vado Ligure

Settore Urbanistica e Gestione del Territorio

Oggetto: Osservazioni alla deliberazione del Consiglio Comunale di Vado Ligure del 13/05/2026 ad oggetto: "ADOZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (S.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA EX OFFICINE FERRERO IN VADO LIGURE

Le Osservazioni di Italia Nostra riguardano sia la tutela del territorio nella sua qualità attuale, sia le prospettive di miglioramento che risulterebbero fortemente compromesse.

Trascurato l'aspetto partecipativo della collettività alla pianificazione territoriale.

Il progetto proposto riguarda 5 ettari di territorio posti nella fascia costiera, a 290-500 metri dalla battigia; inserito in zona urbana. Esso comporta grandi superfici e grandi volumi: 16.100 m² di superficie commerciale, 5.900 m² di residenziale con due palazzi (uno dieci piani e uno otto piani), 18.000 m² di area a parcheggio, 2.400 m² aree verdi, 1.700 m² per servizi. Il progetto prevede anche la sostituzione di una strada rettilinea intercomunale con una strada spostata verso il centro commerciale con la costruzione di due rotonde e due tratti rettilinei.

Un intervento di questa dimensione richiede, secondo lo spirito e la lettera della pianificazione territoriale, una fase di informazione e di partecipazione dei cittadini e dibattito pubblico, anche intercomunale, che invece sono totalmente mancate.

Addirittura è mancata la discussione in Consiglio Comunale, in quanto la Delibera citata in oggetto, è stata presentata totalmente priva di documentazione illustrativa del progetto: il Consiglio Comunale ha approvato la Delibera senza conoscerne i contenuti, come emerge dal Verbale della seduta.

La mancanza di una discussione pubblica sorprende essendo fortemente modificata la zona antistante ad una serie di palazzi densamente abitati.

Va anche ricordato che nella documentazione è indicato che il Centro Commerciale ha una dimensione basata su un'area di mercato comprendente l'intero territorio savonese e quindi un'informazione di quanto progettato avrebbe dovuto essere concretizzata ed estesa a tutta la collettività savonese.

Il Progetto non è conforme alla strumentazione urbanistica

L'intervento in questione può essere definito di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione urbana. Tenuto conto dell'iter del progetto gli ideatori avrebbero dovuto utilizzare l'istituto dell'accordo di programma, consentendo una valutazione allargata a tutta la comunità coinvolta (e non il solo Comune di Vado).

Inoltre non è considerato il vincolo dei 300 metri di distanza dalla battigia: la porzione dell'area più ad est ricade in questo vincolo.

Il Progetto è inadatto al sito e richiede significative modifiche di configurazione

Nella Relazione Tecnica a pag. 24 si ha la seguente qualificazione della zona del progetto "*Si tratta di una zona fortemente urbanizzata, a scarsa valenza paesistica*". Invece si tratta di una delle non molte zone pregiate di Vado Ligure: la Valletta ad oggi ha acquisito valenza storica per le sue palazzine che hanno conservato la loro configurazione: una testimonianza dignitosissima di grande valore paesaggistico ed identitario.

L'inserimento dei nuovi volumi residenziali appare del tutto casuale e fuori scala, e si impone come episodio a sé stante senza attenzione alla risistemazione urbanistica dell'intorno: l'altezza degli edifici residenziali contrasta violentemente con l'esistente, ignorando quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'estensione del verde è modesta e si limita alle aree residue dalla progettazione degli spazi e dei volumi destinati a commerciale, parcheggio e residenza; un'area così limitata è di scarsa fruibilità e sparisce di fronte al piazzalone del parcheggio.

Sarebbe opportuna una distribuzione volumetrica meno sviluppata in verticale, come previsto dal PRG vigente, con volumi più bassi grazie ad una maggiore superficie di terreno dedicata al residenziale e all'area verde; ciò può essere ottenuto spostando una quota significativa dei parcheggi al di sotto dell'edificio commerciale.

Per ciò che concerne il comparto commerciale, vista la vastità dell'intervento si auspica una composizione architettonica quantomeno articolata onde evitare una banale piastra rettangolare che svilirebbe la zona e sarebbe una occasione perduta per colloquiare urbanisticamente col tessuto abitativo contiguo. La composizione articolata nei volumi su due livelli è anche motivata per inglobare, in una porzione del piano terreno, metà dei parcheggi ora proposti nel piazzale antistante con un risultato estetico ed ecologico decisamente migliorativo.

La zona rialzata potrebbe ospitare locali di sosta (bar e ristoranti), che avrebbero a disposizione il lastrico solare della zona appoggiata a terra, dal quale si potrebbe godere la vista sulla nuova area verde.

Inoltre, vista la superficie piana a disposizione sulla copertura del livello superiore, si auspica siano installati pannelli fotovoltaici.

L'attenzione puntuale dedicata alla qualità dell'inserimento di nuove porzioni di tessuto urbano, sia residenziale che commerciale, in una realtà come quella di Vado Ligure, può essere l'occasione per migliorare la fruibilità sociale del territorio da parte della cittadinanza.

Nella Relazione Paesaggistica, pag. 20, è scritto: *Dal momento che i fabbricati che verranno realizzati sostituiranno alcuni edifici industriali demoliti in precedenza, il progetto non andrà complessivamente ad impattare in modo significativo sull'area in esame.* Questa frase appare particolarmente insensata.

Il Progetto non tiene conto della situazione attuale reale dell'infrastruttura commerciale del Savonese

In diversi punti della documentazione è sostenuto che il progetto (definito a pag. 25 della Relazione tecnica "**centro commerciale di grande struttura di vendita**") ha una valenza sovracomunale relativa alla offerta commerciale, non giustificabile dal tessuto commerciale di Vado ligure:

> *Rapporto ambientale RAPPORTO PRELIMINARE VAS - REV6_2026.p pag. 21*
> *Infatti, il confronto tra la dotazione commerciale di Vado Ligure e quella di Savona, mostra indiscutibilmente il ruolo di polarità commerciale del nostro Comune rispetto al Capoluogo di Provincia.*
> *Le seguenti tabelle riassumo i rispettivi dati statistici (fonte: "La consistenza della rete commerciale in Liguria" – Osservatorio regionale del commercio, dati al 31.12.2010, ultimi disponibili; Istat al 31.12.2010):*

Sostenere nel 2026 che quelli del 2010 siano gli ultimi dati disponibili appare non condivisibile: eppure è il dato fondamentale per questa iniziativa.

In realtà dopo il 2010 sono avvenuti diversi sviluppi della rete commerciale Savonese:

> Conad Superstore (Centro Polifunzionale Le Officine Savona): ha aperto ufficialmente il 29 marzo 2012, 2000 m²;
> Mercatò (Via Nizza Savona): supermercato di medie dimensioni aperto per servire l'area costiera della città, 2017;
> Shopping Center Molo 8.44: superficie complessiva delle gallerie e terrazze: 21000 m²,2010, ospita oltre 65 attività;
> InCoop (Via alla Costa / Via Aurelia): 450 m², 2018;
> Penny Market (Via alla Costa): 500 m², aperto il 7 dicembre 2023;
> Action (Via alla Costa): catena di discount non-food 1046 m², 2025

È inoltre già previsto dal Comune un supermercato, negozi e un ristorante al posto di Autoliguria 1.500 m² sul litorale di ponente di Savona.

In sostanza sul territorio savonese esistono già tre Grandi Centri commerciali: Gabbiano, Officine e Molo 8/44. Il quadro economico della città è di declino post industriale: non ci sono né si prevedono fattori di sviluppo. Anche una grande e costosa iniziativa come la Piattaforma portuale, nonostante le tante promesse, ha creato un modestissimo incremento occupazionale. In queste condizioni l'incremento occupazionale di 250 unità indicato nel progetto avverrebbe a scapito di una forse maggiore riduzione sia nel tessuto commerciale locale sia nei centri concorrenti. A parità di volume degli acquisti in un territorio l'occupazione globale non può che diminuire a seguito del minore valore aggiunto locale dato dai centri commerciali.

Il Progetto non tiene conto della dotazione edilizia di Vado

Vado dispone di un patrimonio edilizio equilibrato con il territorio e con la situazione demografica e le sue prospettive. Vado è anche l'unico centro della costa ligure che non ha una percentuale patologica di seconde case.

Nella relazione il tema non è trattato ed è una carenza importante del progetto, ma è indicativa dell'orientamento al mercato delle seconde case.

Va ricordato che nella concezione generale urbanistica e paesaggistica i territori più attenti hanno posto limiti radicali allo sviluppo delle seconde case: in Svizzera esiste un limite al 20% ed in Alto Adige il

limite nelle zone più tutelate è al 10%. In Liguria è ormai diffusa l'opinione che le seconde case sono da limitare.

Va ricordato che nelle vicinanze è già stata realizzata un'importante iniziativa edilizia (35 appartamenti).

Il Progetto viabilistico presenta molte criticità e può essere molto migliorato

Il documento è datato 2022:

1. per misurare lo stato di fatto il misuratore è posto sull'Aurelia: non si capisce la correlazione tra il traffico sull'Aurelia e quello su Via Ferraris (pag. 21),
2. non è indicata l'origine dei dati relativi a Via Ferraris (pag. 41);
3. L'apertura del collegamento con la superstrada (che collega all'autostrada) è citata a pag. 74 ma è negata a pag. 12 e il traffico che induce è ignorato dal punto di vista quantitativo;
4. La Illustrazione 34 prevede un rilevantissimo traffico su Via Tecnomasio, circa 90 volte superiore a quello della Ill. 20 che rappresenta quello misurato, e ciò è inspiegabile.

Esiste il problema della inadeguatezza di Via Ferraris nei confronti sia del traffico consolidato tra Vado e Quiliano, sia degli abitanti della via; tale traffico aumenterà con il collegamento con la superstrada e con la realizzazione del palazzetto. La soluzione proposta non è condivisibile essendo molto peggiorativa del flusso di gran lunga prevalente. Possono essere ideate delle soluzioni migliori, considerando che si ha a disposizione la grande area ex Ferrero e che facilitare l'accesso al Centro Commerciale non è una priorità della collettività mentre è priorità migliorare la qualità della vita degli abitanti della via e migliorare la sicurezza e la fluidità del traffico intercomunale della via.

Considerazioni conclusive

Quanto esposto presenta superficialità, pigrizia creativa e sottovalutazione dei diritti della comunità che risiede nel territorio: è necessaria una totale riscrittura della proposta e un confronto pubblico, anche su basi sovracomunali. La sciatteria è chiaramente simboleggiata dall'indirizzo di uno dei progettisti esposto in prima pagina delle tavole di progetto ove si indica che Millesimo è in provincia di Genova… neanche una rilettura!!

Il Presidente della Sezione di Savona




MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
10/07/2026 12:05:51
IDENTIFICATIVO : 01241003804447
0 1 24 100380 444 7

Allegato B)

Signor Sindaco
Comune di Vado Ligure

Oggetto: Adozione dello Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata relativo all'area ex Officine Ferrero in Vado Ligure (SV), via Galileo Ferraris, in variante contestuale al vigente Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) ex art. 9, L.R. 24/1987 e s.m. **Osservazioni**.

Con riferimento allo Strumento Urbanistico Attuativo in oggetto, il sottoscritto Gruppo consiliare osserva quanto segue.

COMUNE DI VADO LIGURE
E
Protocollo N.0014594/2026 del 16/07/2026
Class. : 6.1 «URBANISTICA: PIANO REGOLATORE GENERALE E VARIANTI»

Osservazioni circa la legittimità procedurale

Osservazione n°1
Intervento proponibile esclusivamente attraverso l'istituto dell'accordo di programma, non come variante urbanistica ai sensi dell'articolo citato in oggetto.
Il punto 6 (pag. 35) della Relazione Tecnica, avente ad oggetto: *Profili di variante urbanistica alla disciplina vigente PRG/PP/PUC in itinere*, specifica quali sono le varianti proposte, in sintesi così indicate:

- *"Modifica dell'assetto spaziale e volumetrico del Piano Particolareggiato risalente al 1998...*
- *Ridefinizione dei perimetri degli SU relativi alle schede S3 e I8 con contestuale definizione di un unico SUA suddiviso in due ambiti omogenei AIO 1 (commerciale) AIO 2 (residenziale)...*
- *Inserimento in progetto di opere infrastrutturali fuori comparto sostanzialmente costituite dalla riqualificazione del sedime attuale di via Ferraris.*
- *Varianti normative riferite alle schede s3 e I8".*

Si osserva che viene denunciata una modifica in termini "*spaziali e volumetrici*" rispetto a quanto a suo tempo approvato con il Piano Particolareggiato risalente al 1998 (Strumento Attuativo adottato con deliberazione consiliare n. 94 del 14.07.1995, e reso operativo a seguito di autorizzazione della Provincia di Savona con nota n. 61657 del 03.08.1998). La Relazione Tecnica specifica i parametri urbanistici ed edilizi del nuovo progetto di SUA, i quali sono comunque desumibili dalla Tavola grafica 05 a "*Calcoli* e *verifiche urbanistici*" del progetto di SUA:
"Piano particolareggiato 1998:
Volume complessivo mc 84.000 di cui mc 29.845 di residenziale e mc 54.155 di altro (commerc., direz. ecc.)
Nuovo SUA:
Volume complessivo mc 115.996 di cui mc 17.820 di residenziale e mc 98.176 di altro (commerc., direz. ecc."
È opportuno precisare che i Piani particolareggiati, normati dalla Legge 1150/1942 (artt. dal 13 al 17) alla loro scadenza perdono efficacia ma rimangono comunque attive e vigenti le regole urbanistiche fondamentali, come le prescrizioni e i parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici e per la modifica di quelli esistenti, che di fatto costituiscono e operano come nuova normativa di zona.
In materia esiste consolidata giurisprudenza amministrativa. Si può citare, come una delle più recenti, la sentenza del TAR Lazio n. 4284/2025, la quale in materia ha stabilito: "*Quand'anche, poi, si volesse ritenere non attuata la previsione contenuta nel piano particolareggiato e, quindi, che la medesima fosse scaduta, neppure può pervenirsi alle conclusioni sostenute dal ricorrente*

posto che, per pacifica giurisprudenza (vedasi, da ultimo, Cons. St., sez. IV, n. 10488 del 30.12.2024), le prescrizioni urbanistiche stabilite in una convenzione (e, più in generale, in uno strumento pianificatorio attuativo)'rimangono pienamente operanti e vincolanti sino all'approvazione di un nuovo piano attuativo' (Cons. St., sez. IV, n. 6944 del 17.7.2023) e che, di conseguenza, a fronte di tale ultrattività delle previsioni urbanistiche convenzionali sta, specularmente, la perdurante cogenza degli obblighi assunti dal privato".

Il Comune di Vado Ligure, con deliberazione consiliare n. 27 del 13.05.2026, ha adottato il nuovo SUA di iniziativa privata relativo all'area ex Officine Ferrero, in variante contestuale allo strumento urbanistico generale, variante dichiarata ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 24/19087. La legge regionale 36/1997, sia all'art. 47 bis (*Limitazioni per i comuni dotati di strumento urbanistico generale approvato da oltre dieci anni e privo di disciplina paesistica di livello puntuale),* che all'art. 47 ter *(Limitazioni per i comuni dotati di strumento urbanistico generale approvato da oltre dieci anni corredato di disciplina paesistica di livello puntuale)* prescrive che "*Nei Comuni dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre un decennio, e privo di disciplina paesistica di livello puntuali, fino all'approvazione del PUC è vietata l'adozione e l'approvazione di varianti a tale strumento, fatta eccezione per le varianti finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti ed alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere necessarie per la pubblica o privata incolumità, per le varianti finalizzate ad attuare interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per la cui approvazione sia promosso dal Comune apposito accordo di programma, nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali*".

L'intervento in questione può essere definito di ristrutturazione urbanistica e di riqualificazione urbana. Pertanto, a giudizio degli scriventi, poteva essere proposto esclusivamente attraverso l'istituto dell'accordo di programma, non come variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 24/1987.

Si osserva che se tale tesi risultasse accertata, la delibera consiliare n. 27 del 13.05.2026 di adozione dello SUA medesimo risulterebbe illegittima.

Osservazione n° 2

Infondata affermazione secondo cui nel Comune di Vado Ligure vige un PUC adottato.

In più punti la documentazione (Rel. Tec. pagg. 25 e 35; Rel. Viab. pagg 5,7,8) fa rifermento a una *"pianificazione comunale adottata (PUC)"*.

Si osserva che il progetto di PUC, adottato oltre 15 anni fa, non ha concluso il suo iter amministrativo con l'approvazione definitiva regionale, e risulta essere archiviato oltre che privo di ogni efficacia.

Osservazione n°3

Necessità di parere preventivo della Regione Liguria per l'insediamento di Centri commerciali.

La L.R. 18/2016, di modifica della L.R. 1/2007, stabilisce per le nuove strutture definite *Centri commerciali* o *Grandi Strutture di Vendita* come nel caso in esame, che le stesse sono soggette al parere preventivo da parte della Regione Liguria.

In ordine alle strutture commerciali in progetto si precisa che la definizione di *Grandi Strutture di Vendita* è stata dichiarata dagli stessi progettisti del Piano particolareggiato nei vari elaborati tecnici.

Si osserva che non risulta agli atti la richiesta di tale parere da parte del Comune di Vado Ligure.

Osservazione n°4

Necessità di parere preventivo da parte dell'Ufficio Regionale Unità Organizzativa Assetto del Territorio.

Il Comune di Vado Ligure è classificato in Zona Sismica di classe 3, bassa pericolosità sismica (deliberazione della Giunta Regionale n°216 del 17/3/2017). A giudizio degli scriventi prima dell'adozione del Piano particolareggiato si sarebbe dovuto ottenere il parere favorevole da parte

del succitato Ufficio Regionale.
Si osserva che non risulta agli atti la richiesta di tale parere da parte del Comune di Vado Ligure.

Osservazione n°5
Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio stabilisce il vincolo paesaggistico nella fascia dei 300 m di distanza dalla linea di battigia.
Si osserva che il progetto non tiene in considerazione tale vincolo benché vi ricada la parte più a est dell'area.

Osservazione n°6
Non si ritiene corretta la seguente affermazione: "*Il comparto residenziale... unitamente a... andranno a costituire uno spazio al centro del quale è prevista una arena/piazza pubblica di cui si propone una configurazione provvisoria...*" (Rel. Tec. pag. 26) perché, essendo lo Strumento Urbanistico in esame un Piano particolareggiato, deve dettare l'esatta con figurazione degli spazi a progetto.
Si osserva la necessità di eliminare tale provvisorietà.

Osservazioni circa l'affermata riqualificazione di via Ferraris

Osservazione n°1
Valenza paesistica della zona
a) Il progetto ritiene la zona *"a scarsa valenza paesistica"* (Rel. Tec. pag. 24) ribadendo l'affermazione della versione del 2020, nonostante un felice aggiornamento progettuale, nel frattempo intervenuto, che esplicita i criteri cui l'intervento dovrà rispondere. Tra questi: *"Integrarsi col tessuto di Vado centro"* e *"Creare un nuovo fronte che valorizzi e rafforzi le caratteristiche dell'edificato di fronte, denominato la Valletta"*.
In realtà nessuna modificazione progettuale è intervenuta a dimostrare l'ottemperanza a tali criteri, sicché la nuova edificazione si giustappone all'esistente senza alcun tentativo di integrarvisi: una decisione che non va nella direzione di perseguire l'interesse della collettività a vivere uno spazio coerente con la propria storia. La Valletta è un tipico steccone di case operaie fortemente identitario, costruito tra gli anni '10 e '20 del secolo scorso, che ha acquisito valore storico: 11 palazzine a schiera di 4 piani edificate lungo il rio Valletta, a testimonianza della Vado industriale situata tra gli stabilimenti Michallet e Oscar Sinigaglia.
Nell'ultimo decennio è stata oggetto di interventi migliorativi: restyling delle facciate, rifacimento del marciapiede con inserimento di qualche arredo urbano, realizzazione di un'artistica pittura murale che dialoga col passato, riqualificazione –in corso– dell'area della vecchia cabina Enel, previsione del Palazzetto dello sport.
Si osserva la necessità di un guizzo di sensibilità architettonica, almeno con l'ideazione di un simbolo di relazione tra l'esistente e il progetto. (Vedasi alcuni esempi già presenti a Vado: le indicazioni toponomastiche sulla passeggiata a mare e l'installazione su piazza Corradini, a memoria del passato.
b) La stessa Relazione Tecnica (pag. 38) espone i "*Profili di interesse pubblico della variante presentata*": riguardo alla riqualificazione urbanistica, l'affermazione secondo cui "*la proposta progettuale si fonda sulla centralità degli spazi pubblici (arena –parcheggio)*" non è difendibile per i seguenti motivi:
- l'imponenza del residenziale si inserisce nel paesaggio con tracotanza, senza alcuna motivazione a supporto
- il parcheggio è sì spazio pubblico, ma non può configurarsi come "*cerniera tra le varie funzioni*"
- la superficie dell'arena/piazza pubblica è decisamente residuale rispetto all'intero comparto.

Osservazione n° 2

Valutazione dell'impatto del progetto.

a) La documentazione progettuale afferma: "*Dal momento che i fabbricati che verranno realizzati sostituiranno alcuni edifici industriali demoliti in precedenza, il progetto non andrà complessivamente ad impattare in modo significativo sull'area in esame*". (Rel. Paes. pag. 20)

In assenza di qualsivoglia dato comparativo tra edificazioni preesistenti e progettuali (superfici, volumi, altezze...) l'affermazione cozza in modo evidente contro ogni principio logico.

Per giunta, l'uso del termine *"complessivamente"* e dell'espressione *"in modo significativo"* rafforza la qualità soggettiva del giudizio, non accettabile all'interno di un progetto tecnico.

Si osserva quanto segue:

- l''assenza di qualsivoglia motivazione all'inserimento del residenziale
- la necessità di una diminuzione delle altezze delle nuove residenze, del tutto sproporzionate rispetto alle altezze esistenti.

b) Il progetto, rispetto alla versione del 2020, contiene un positivo aggiornamento: *"Poiché l'area risulta altamente inquinata... per la realizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali dovranno essere studiate soluzioni progettuali di movimentazione del suolo, che riducano la visibilità dei parcheggi stessi. Tale movimento del suolo dovrà essere elemento costitutivo del progetto degli spazi aperti, pubblici e privati."* (Rel. Viab. pag. 7)

Si osserva che tale criterio è stato eluso.

Osservazioni circa la dotazione del verde

Osservazione n° 1
Standard urbanistici

a) Se si escludono i giardini a mare, il centro cittadino di Vado Ligure dispone solo di piccole aree a verde attrezzato, con funzione di parchi gioco; il progetto in questione offre un'occasione da non perdere per dotare il centro città di un polo verde di qualità.

Si osserva a tal fine la necessità di ridimensionare ulteriormente la superficie a parcheggi, a vantaggio di un incremento dell'arena/piazza: un'area che già nel 2020 avevamo chiesto fosse caratterizzata da alta valenza naturalistica, magari realizzata con dune a diversi livelli, a compensazione ecologica dell'aumento del cemento: una barriera vegetale fonoassorbente a mitigazione dell'inquinamento acustico e a schermatura della spianata di parcheggi a servizio del Centro commerciale.

Si osserva altresì che non risulta chiaramente dimostrato il rispetto del fabbisogno di verde pubblico così come previsto dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

b) L Relazione Tecnica (pag.30) afferma:"*in corrispondenza dei parcheggi del complesso commerciale saranno inoltre disposte alberature al fine di fornire ombreggiatura nei periodi estivi e ridurre l'impatto paesistico da via Ferraris*".

Si osserva che le alberature, così come si può rilevare dai rendering, sono in numero talmente esiguo da non poter raggiungere gli obiettivi indicati.

c) La Relazione Tecnica (pag. 38) cita una "*cortina alberata prevista lungo la via Ferraris*".

Si osserva che via Ferraris sul lato settentrionale già ospita un filare di 11 alberature di diverse essenze: si tratta di un errore o di una sostituzione delle alberature stesse?

Osservazioni circa la viabilità

Osservazione n°1
Impatto sul traffico

a) Il progetto presenta una valutazione del tutto infondata delle conseguenze della nuova viabilità:

-"*sarà ridotto il traffico che attualmente si assesta su via Aurelia*" (Rel. Tec. pag. 27)
-"*Questo nuovo collegamento permette drenare e quindi dimezzare il traffico proveniente dal Centro dalla direttrice verso l'Aurelia direttamente verso la via scorrimento veloce*" (sic! Rel.Tec. pag.5): quest'ultima affermazione, al netto della formulazione così scorretta da risultare di ardua comprensione, pare ribadire quanto sopra.
Si osserva che l'affermazione non corrisponde al vero: la nuova viabilità non ha alcuna relazione con il traffico della via Aurelia; anche il posizionamento della sezione di rilievo su tale arteria (Rel. Viab. pag. 21) non trova ragione.

b) Si osserva che la Relazione Viabilistica è datata novembre 2022, ma i dati relativi al traffico in essa contenuti risalgono al 2015 (Rel. Viab. pagg. 21,34)
c) Il progetto afferma: "*La rotatoria posta lungo via Ferraris all'intersezione con via Italia è dotata di un braccio nord orientale non utilizzato*" (Rel. Tecn. pag. 27; Rel.viab. pag.74)

Si osserva che tale rampa è stata aperta al traffico il 22/7/2025

Osservazioni sull'impatto ambientale

Osservazione n°1
Secondo la documentazione progettuale gli impatti ambientali "*risultano contenuti anche in forza del fatto che il progetto è riferito ad una zona in precedenza sede delle ex Officine Ferrero, quindi una ex area industriale*" (Rel.Viab. Pag. 77).
Si osserva che l'affermazione cozza in modo evidente contro ogni principio logico: un impatto deve essere dimostrato "*contenuto*" o no a fronte di valori quantitativi; non è accettabile, da parte di professionisti, pretendere di dimostrare che l'impatto "*è contenuto*" solo in forza del fatto che in precedenza l'area era occupata da uno stabilimento industriale. Come a dire che, avendo la popolazione vadese subito tale servitù industriale (peraltro dismessa da quasi 50 anni!) deve valutare come positiva qualsivoglia alternativa.

Osservazioni circa la documentazione di progetto non aggiornata

Si osserva quanto segue:
- Il progetto cita ripetutamente (Rel. Tec. pagg. 5, 30, 39; Rel. Paes. pagg. 22, 3, 12; Rel. Viab. pag. 75) lo stabilimento Bombardier, che è stato acquisito da Alstom Italy nel gennaio 2021
- Nella documentazione fotografica sono ancora presenti due ciminiere della Centrale termoelettrica: una è stata abbattuta nel 2018 (Rel. Paes. Immagine 12-5; Immagine 13-6)
- I dati citati sull'occupazione risalgono al 2016.

Osservazioni circa la mancata revisione testuale

Si osserva che:
- La citazione dell'"*asse via Ferraris - via Diaz*" è fuorviante poiché non si precisa che si tratta della via Diaz in Comune di Quiliano (Rel.Viab. Pag 19)
- L'area è stata "*oggetto di successivi progetti di bonifica*": non si tratta di progetti, ma di interventi
- La denominazione corretta è via Galileo Ferraris, né Ferrari, né de Ferrari, né Ferrarir
- La denominazione corretta è via Sabazia e non via Barazia
- Lo studio del Progettista, da quanto indicato nel cartiglio delle Tavole grafiche, risulta con sede in Millesimo (provincia di Genova) invece che provincia di Savona
- L'affermazione: "*L'area in oggetto si trova a circa 550 m dalla stazione di Savona, dotata di ottimi collegamenti...*" (Rel. Viab. Pag. 10) è errata: probabilmente si intendeva scrivere 5500 m, distanza dalla stazione di Savona
- L'affermazione "*attualmente via Ferraris è dotata di marciapiede sul lato meridionale*" (Rel. Viab. pag. 57) non è esatta: in realtà, sebbene scarsamente utilizzato, un marciapiede è presente anche sul lato settentrionale.

- Il testo della Relazione Tecnica è zeppo di imprecisioni linguistiche, di concordanze errate, di errori di battitura (in totale n. 39): ciò è segno di scarso rispetto nei confronti dei destinatari e forse rivela, da parte degli estensori, la certezza preventiva di portare comunque a casa l'assenso dell'Amministrazione comunale.

Vado Ligure, 16 luglio 2026

P Gruppo Consiliare Vivere Vado

[redacted]

Allegato C)

STUDIO LEGALE
QUAGLIA GAGGERO
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

Avv. Prof. MARIO ALBERTO QUAGLIA
Avv. PAOLO F. GAGGERO
Avv. ROSA PELLERANO
Avv. VANESSA PERDELLI
Avv. ELENA AVOLIO
Avv. SILVIA BATTISTELLA
Avv. FEDERICO LERTORA

16121 GENOVA - VIA ROMA, 10/3 SC. B
TEL. 010 565314 - 010 566436
TELEFAX 010 540105
E-MAIL: info@studioquagliagaggero.it

COMUNE DI VADO LIGURE
E
Protocollo N.0020167/2026 del 06/10/2026
Class. : 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

Genova, 6 ottobre 2026

via pec
info@cert.comune.vado-ligure.sv.it

Spett.le
Comune di Vado Ligure
Piazza S. Giovanni Battista, 5
17047 VADO LIGURE SV

Alla c.a. del Sig. Sindaco e dell'Arch. Veronese

Affido alle seguenti considerazioni il parere richiesto relativamente alla procedura di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (S.U.A.), recante alcune varianti al vigente S.U.G. comunale (un P.R.G. ultradecennale), attivata ai sensi della legge regionale n. 24 del 1987 e s.m. ed attualmente *in itinere*, nel cui ambito sono state presentate osservazioni che ne ventilano l'illegittimità. Questo, in particolare, con riferimento al disposto dell'art. 47 *ter* della L.U.R. n. 36 del 1997 e s.m., secondo il quale "*Nei comuni dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre un decennio corredato di disciplina paesistica di livello puntuale fino all'approvazione del PUC è vietata l'adozione e l'approvazione di varianti a tale strumento, fatta eccezione per quelle finalizzate all'approvazione di opere pubbliche da parte di amministrazioni ed enti competenti e alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive od opere*

necessarie per la pubblica o privata incolumità, per le varianti finalizzate ad attuare interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per la cui approvazione sia promosso dal Comune apposito accordo di programma, nonché per le varianti in attuazione di leggi speciali".

1. A quanto riferito, lo S.U.A. in esame, di iniziativa privata, richiede per la sua approvazione, come anticipato, alcune modifiche allo S.U.G., analiticamente evidenziate in sede di adozione e contempla due tipologie di edificazione, in maggior parte a destinazione produttiva-commerciale ed in parte minore a destinazione residenziale, in coerenza con le destinazioni dettate dal P.R.G. per le due zone interessate (S3 e D8).

2. Tanto precisato, una prima, fondamentale, disamina che si impone onde risolvere il quesito sottoposto attiene alla finalizzazione delle richieste varianti al P.R.G., se funzionali all'introduzione e all'attuazione delle previsioni di Piano attuativo legittimanti l'insediamento produttivo o, invece, quello residenziale.

Ed infatti, quanto alle prime le stesse non incorrono nel divieto di cui all'art. 47 *ter* citato, che, per espressa previsione di legge, non si applica, come visto, alle varianti volte "*alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive*".

A tale proposito, a quanto riferito nel caso il progetto di S.U.A. si avvale (*rectius* richiede di avvalersi) di varianti rispetto alle schede di zona del P.R.G. unicamente per la componente commerciale-produttiva, mentre è del tutto conforme al P.R.G. (segnatamente rispetto alla scheda di Piano della zona S3, dove insiste l'intervento per tale componente) quanto al segmento a destinazione residenziale, talchè è da escludere in radice la ventilata violazione dell'art. 47 *ter* citato.

3. Attesa la portata dirimente di quanto appena evidenziato, solo per completezza si esamina la questione sottoposta anche tenendo in

considerazione la pregressa approvazione di uno S.U.A. relativo all'area in esame nella parte ricadente in zona S3 di P.R.G., da tempo scaduto.

3.1. Detto S.U.A., anche valorizzando l'art. 12 della legge n. 24 del 1987, laddove si prevede che "*Decorsi i termini stabiliti per la loro esecuzione, gli strumenti urbanistici attuativi, per la parte in cui non hanno avuto attuazione, non hanno più efficacia di pubblica utilità, fermo restando, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare le indicazioni e le prescrizioni degli strumenti stessi*", ciò nonostante rimane tale, quanto a natura giuridica ed a posizione nella gerarchia delle fonti pianificatorie, talché a rigore discostarsi da esso in sede di successivo nuovo S.U.A. - oltre ad essere intuitivamente fisiologico - non costituisce una variante al P.R.G. tale da poter incorrere nel divieto di cui al richiamato art. 47 *ter* della L.U.R. (che, infatti, non preclude qualsiasi variante ai Piani urbanistici, ma solo, "*Nei comuni dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre un decennio .... l'adozione e l'approvazione di varianti* ***a tale strumento***").

3.2. Ad ogni modo, per ulteriore scrupolo di completezza, si osserva come, anche a voler considerare l'indicato S.U.A. scaduto al pari di una normativa di P.R.G. (il che giuridicamente non è), ciò nonostante il discostarsi da esso - come avviene nel caso di specie (e, a quanto riferito, anche per la parte residenziale) - non comporterebbe comunque necessariamente un contrasto con l'art. 47 *ter* citato.

3.2.1 Al riguardo, una prima prospettiva degna di considerazione circa il tema in esame, dalla quale si potrebbe trarre comunque la compatibilità dello S.U.A. e delle relative varianti rispetto all'art. 47 *ter* della L.U.R., si impernia sulla destinazione prevalentemente produttiva del Piano attuativo in questione, talché esso – considerato nella sua unitarietà – può ricadere nell'esimente di cui alla normativa regionale citata, laddove esclude

dal divieto, appunto, le varianti volte "*alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive*".

3.2.2. Vi è, peraltro, una ulteriore prospettazione, più prudenziale, che conduce, effettuate le debite verifiche in concreto circa quanto *infra* ed in caso di riscontro positivo, ad una prognosi comunque di compatibilità della procedura *de qua*, e segnatamente delle varianti al P.R.G. (*rectius* allo S.U.A. scaduto, volendolo equiparare) richieste per l'approvazione dello S.U.A. *in itinere*, rispetto al citato art. 47 *ter*, del quale si invece è ipotizzata la violazione.

In estrema sintesi, si tratta di considerare la tipologia di dette varianti in rapporto alle differenti componenti dello S.U.A., tenendo in considerazione i suoi articolati contenuti urbanistici - in parte volti a consentire un insediamento produttivo ed in parte minore residenziale - e basandosi sia sulla già indicata regola per la quale la norma *de qua*, l'art. 47 *ter* della LU.R. n. 36 del 1997, non osta a modifiche allo S.U.G. finalizzate "*alla realizzazione di interventi aventi ad oggetto attività produttive*", sia sul distinguo - operato dalla legge regionale n. 24 del 1987, ancora regolante in Liguria l'*iter* di approvazione degli S.U.A. in presenza di un P.R.G., - tra varianti allo S.U.G. collegate ad uno S.U.A. di tipo "contestuale" (categoria residuale) e quelle solo "connesse", indicate tassativamente all'art. 8 della legge e che per la loro valenza urbanistica minimale vengono approvate dal Comune nell'ambito dello stesso S.U.A..

Ebbene, nel ribadire come, al riguardo, *nulla quaestio* in punto di legittimità della decisione nel caso in cui le varianti prefigurate si riferiscano unicamente alla componente non residenziale dello S.U.A. - certamente tutte legittimate dall'art. 47 *ter* laddove esime dal divieto quelle a fini produttivi -, del pari, secondo l'interpretazione ufficiale di cui *infra* – coerente con un approccio ermeneutico *cum grano salis* alla norma preclusiva *de qua* – la procedura in corso risulterebbe legittima anche laddove le variazioni al P.R.G. (in realtà allo S.U.A. scaduto) richieste dalla

componente dello S.U.A. residenziale siano qualificabili come mere varianti connesse *ex* art. 8 della legge regionale n. 24 citata, le quali – per sostanziale irrilevanza urbanistica e per fisiologica annessione allo S.U.A. (tanto da non mutare in nulla il procedimento di approvazione e l'ordine delle competenze, solo comunali) – non incorrono nel divieto in esame, come chiarito dalla Regione Liguria, appunto, in sede di interpretazione ufficiale, con parere reso il 23 marzo 2023 al Comune di Ceriale, che si allega in copia.

In tal caso, il Comune è legittimato a deliberare ed approvare, unitamente allo S.U.A., le varianti connesse al P.R.G., fermo restando che le ulteriori modifiche al Piano, inerenti alla componente produttiva dello S.U.A., in quanto (vere) varianti contestuali risultano, quanto ad approvazione, di competenza regionale, potere al cui positivo esercizio (unitamente alle procedure di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ed eventuale V.A.S.) è subordinata l'attuazione dello S.U.A. ai sensi dell'art. 9 della medesima legge regionale n. 24 del 1987 e s.m..

Quindi, sul piano del procedimento, ferma restando la necessità di assumere la deliberazione di esame delle osservazioni entro il termine di cui all'art. 4, comma 4, della legge n, 24 del 1987 (in quanto indicato dalla legge come "*a pena di decadenza di decadenza dello strumento adottato*"), l'efficacia dello S.U.A. non può che essere subordinata, *ex* art. 9 della stessa legge regionale, ad un atto ricognitivo che la sancisca dopo che la Regione avrà (eventualmente) vagliato positivamente le varianti allo S.U.G. che ne costituiscono il presupposto essenziale e dopo l'avvenuto espletamento delle procedure di verifica ambientale di cui alla legge regionale n. 32 del 2012. Atto nel cui contesto potrà anche darsi corso, se richiesti, agli adeguamenti alle eventuali osservazioni regionali sullo S.U.A, formulate ai sensi dell'art. 4, ultimo comma, della legge regionale n. 24 del 1987.

Confidando di avere reso esaurientemente i chiarimenti richiesti, rimango a disposizione per quant'altro possa occorrere e, ringraziando per la fiducia accordata, porgo cordiali saluti.

[redacted]
Avv. Paolo Gaggero
[redacted]

COMUNE DI CERIALE | E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0005074/2023 del 06/03/2023
Firmatario: DANIELE CASANOVA

REGIONE LIGURIA

Vice Direzione Generale Territorio

Settore Affari Giuridici Territorio

Classificazione: 2023/11.1.3/1

Rif. nota prot. n. 789 del 12.1.2023

Oggetto: Comune di Ceriale (SV)
Richiesta di parere in ordine alla ammissibilità di varianti connesse a strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 8 della lr 24/1987 e s.m., in vigenza di piano regolatore generale soggetto alle limitazioni di cui all'art. 47 ter della l.r. 36/1997 e s.m.

Al Comune di Ceriale (SV)

Trasmessa PEC

Si riscontra la nota sopra richiamata con la quale codesto Comune ha chiesto chiarimenti in merito alla possibilità di apportare varianti al PRG, definite connesse a SUA dall'art. 8 della l.r. 24/1987 e s.m., a fronte dell'operatività delle limitazioni stabilite all'art. 47 ter, comma 1, della l.r. 36/1997 nei confronti dei comuni, quale il Comune di Ceriale, dotati di strumento urbanistico generale vigente da oltre un decennio, corredato di disciplina paesistica di livello puntuale.

Al riguardo è da rilevare che le varianti qualificate come connesse dal sopra citato art. 8 della l.r. 24/1987 e s.m. si concretano in modifiche che, per la loro natura ed entità, non sono tali da incidere sulla disciplina urbanistica dell'ambito interessato in quanto strettamente correlate alla fase di definizione attuativa degli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale, in conseguenza di approfondimenti effettuati a scala progettuale.

In ragione della portata di tali modifiche, nei termini sopra precisati, le stesse sono rimesse dal legislatore regionale all'esclusiva competenza approvativa comunale, unitamente allo SUA al quale risultano correlate.

Sulla base delle considerazioni sopra svolte può ritenersi che le varianti "connesse", come specificamente individuate all'art. 8 della l.r. 24/1987, non siano in generale annoverabili tra le varianti urbanistiche la cui adozione ed approvazione risultano precluse dagli articoli 47 bis e 47 ter della l.r. 36/1997 fino all'approvazione del PUC.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
(Dott. Daniele Casanova)

Via Fieschi 15 - 16121 GENOVA - Tel. Segreteria (010) 548.4222 - Fax (010) 548.8887- E-mail: affgiur.territorio@regione.liguria.it

Allegato D)

Controdeduzioni alle osservazioni
Gruppo consiliare Vivere Vado

SUA di iniziativa privata – Area ex Officine Ferrero, via Galileo Ferraris – Vado Ligure (SV)

Oggetto: Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) di iniziativa privata per la riqualificazione dell'area ex Officine Ferrero in via Galileo Ferraris, in variante contestuale al vigente Strumento Urbanistico Generale – Comune di Vado Ligure (SV).

Proponente: AZ Arreda S.r.l. - Milano Sviluppo Progetti

Progettisti: Arch. Marco Maggia (Ordine degli Architetti P.P.C. di Biella n. 181) – Arch. Aldo Picalli.

Atto di adozione: deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 13.05.2026.

Osservazione controdedotta: nota acquisita al protocollo comunale n. 14594 del 16.07.2026, a firma del Gruppo consiliare Vivere Vado.

1. Premessa

1.1 Completezza del quadro istruttorio

Si premette, con riferimento alle Osservazioni 3 e 4 della sezione «Legittimità procedurale», che **entrambi i pareri di cui si lamenta la mancanza sono agli atti del procedimento da anni**:

> **Verbale della Conferenza di Servizi interna ex art. 19 bis della L.R. 1/2007, seduta del 2 maggio 2018** (precedenti sedute del 16.03.2017 e del 30.11.2017), che **DISPONE che «la verifica preventiva di ammissibilità ha dato esito positivo»** per un centro commerciale di 11.811 mq di superficie netta di vendita, alimentare e non alimentare, sottoscritto dall'Arch. Pierpaolo Tomiolo (Vice Direttore del **Dipartimento Territorio della Regione Liguria**), dal Dr. Nicola Poggi (**ARPAL**) e dalla Dr.ssa Serenella Milia (Dirigente del **Settore Commercio della Regione Liguria**);

Regione Liguria, Settore Assetto del Territorio, Prot-2023-1426635 del 23.10.2023 – parere favorevole ex art. 89 del D.P.R. 380/2001, a firma del Dirigente Ing. Roberto Boni;

Regione Liguria, U.O. Assetto del Territorio, Prot-2026-0124315 del 10.03.2026 – conferma espressa della validità del parere ex art. 89, avendo dato atto che «l'esame della documentazione trasmessa non ha evidenziato modifiche tali da rendere necessaria una nuova espressione del parere».

Si tratta di atti pubblici, depositati e accessibili, alcuni anche richiamati nella D.C.C. n. 27/2026, formati rispettivamente otto anni, tre anni e sei mesi prima dell'adozione del piano.

1.2 Verifica dei parametri: il piano è in surplus su tutte le dotazioni

Dotazione	Richiesto	Fornito dal progetto	Margine
Superficie pubblica (80 mq/100 mq SLP)	12.888 mq	**19.091 mq**	+48,1%
Parcheggi ex art. 24 L.R. 1/2007	18.750 mq	**18.818 mq**	conforme
Distanza fra edifici (art. 9 D.M. 1444/68)	10,00 m	**27,75 m**	+177%
Altezza massima residenziale (riferimento d'ambito)	39,00 m	**24,00 m**	−38,5%

A ciò si aggiungono aree in cessione per 261 + 12 + 387 + 1.716 mq, aree verdi asservite per 1.750 mq e opere di urbanizzazione a carico del proponente stimate in **€ 3.226.757,55**.

1.3 Durata del procedimento e manutenzione degli elaborati

Il procedimento si è sviluppato lungo un arco di **oltre nove anni**: dalla sentenza del T.A.R. Liguria n. 1105/2016, attraverso le sedute istruttorie regionali del 2017 e del 2018, il riconoscimento del pubblico interesse con deliberazione C.C. n. 36 del 19.08.2020, il parere ex art. 89 del 2023 e la sua conferma nel marzo 2026, fino all'adozione del maggio 2026.

Gli elaborati sono stati oggetto di **manutenzione documentale continuativa**: la Relazione Tecnica reca «Revisione Febbraio 2024 – Revisione Novembre 2025» e il Rapporto Preliminare VAS è datato **novembre 2025**. Il disallineamento di alcune basi dati di contesto è effetto **fisiologico della durata del procedimento amministrativo**, non della diligenza professionale, e non incide sulle verifiche dimensionali né sui parametri di piano.

2. Sezione «Legittimità procedurale»

2.1 Osservazione 1 – Accordo di programma e ultrattività delle prescrizioni del P.P. 1998

Si rimanda alle considerazioni redatte dalla Amministrazione Comunale.

2.2 Osservazione 2 – Riferimenti al «PUC adottato»

Sintesi del rilievo. Il richiamo al «PUC adottato» (Relazione Tecnica pp. 25 e 35; Relazione Viabilistica pp. 5, 7 e 8) sarebbe infondato, trattandosi di strumento adottato oltre quindici anni fa, archiviato e privo di efficacia.

Controdeduzione.

Il rilievo **non individua alcun effetto applicativo**, e ciò ne segna il limite.

Gli elaborati **dichiarano espressamente** che il Comune non è dotato di PUC: il Rapporto Preliminare VAS afferma letteralmente che «il Comune di Vado Ligure non è dotato di PUC». Non vi è dunque alcuna confusione, negli elaborati, circa la disciplina applicabile, che è **esclusivamente quella del P.R.G. approvato con decreto della Regione Liguria n. 1988 del 15/09/1977 e successive modificazioni**.

I richiami al PUC adottato hanno valore **ricognitivo e comparativo**: sono impiegati come termine di raffronto dimensionale, in particolare per le altezze massime d'ambito (16 metri per il commerciale, 39 metri per il residenziale, Relazione Viabilistica p. 7). Si tratta, si noti, di un raffronto impiegato **a sfavore del progetto e non a suo vantaggio**: il progetto si attesta a 24,00 metri, ben al di sotto del valore di riferimento richiamato. **Nessun parametro progettuale è derivato dal PUC adottato in luogo del P.R.G. vigente**, e l'osservazione non indica quale lo sarebbe.

2.3 Osservazione 3 – Asserita mancanza del parere preventivo regionale per le grandi strutture di vendita

Sintesi del rilievo. Mancherebbe il parere preventivo della Regione in materia di centri commerciali e grandi strutture di vendita, richiesto dalla L.R. 18/2016 modificativa della L.R. 1/2007.

Controdeduzione.

Il rilievo è **smentito da un atto pubblico agli atti del procedimento da otto anni**.

Il **Verbale della Conferenza di Servizi interna ex art. 19 bis della L.R. 1/2007, seduta del 2 maggio 2018** — preceduta dalle sedute del 16.03.2017 e del 30.11.2017 — ha ad oggetto la pratica AZ Arreda S.r.l. / Comune di Vado Ligure, relativa a un centro commerciale di **11.811 mq di superficie netta di vendita**, alimentare e non alimentare, e **DISPONE espressamente che «la verifica preventiva di ammissibilità ha dato esito positivo»**. Il verbale è sottoscritto dall'Arch. Pierpaolo Tomiolo (Vice Direttore del Dipartimento Territorio della Regione Liguria), dal Dr. Nicola Poggi (ARPAL) e dalla Dr.ssa Serenella Milia (**Dirigente del Settore Commercio** della Regione Liguria), ossia dall'autorità istituzionalmente competente nella materia dedotta.

L'art. 19 bis della L.R. 1/2007 prevede che la Regione verifichi preventivamente l'ammissibilità sulla base dell'Allegato A, mediante conferenza di servizi interna, entro sessanta giorni, decorsi i quali la verifica si intende conclusa positivamente; l'art. 20 dispone che l'autorizzazione per la grande struttura di vendita sia rilasciata dal Comune in conferenza di servizi, previa acquisizione della positiva verifica ex art. 19 bis, con rinvio all'art. 21 quando occorra anche l'approvazione di varianti urbanistiche (testo coordinato della L.R. 1/2007).

L'adempimento è dunque **integralmente assolto**, nelle forme e dall'organo previsti dalla legge invocata dall'osservante.

2.4 Osservazione 4 – Asserita mancanza del parere dell'Ufficio regionale Assetto del Territorio

Sintesi del rilievo. Mancherebbe il parere dell'Ufficio Regionale U.O. Assetto del Territorio, necessario in ragione della classificazione in zona sismica 3 ai sensi della D.G.R. 216/2017.

Controdeduzione.

Il rilievo è **smentito da due atti pubblici**, entrambi richiamati nella D.C.C. n. 27/2026, il secondo dei quali formato **due mesi prima dell'adozione** del piano.

È agli atti il **parere favorevole della Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio, reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, Prot-2023-1426635 del 23.10.2023**, a firma del Dirigente Ing. Roberto Boni, con referente istruttore Ing. Silvia Bottaro. Il parere esamina una superficie catastale di 50.959 mq (comprensiva di circa 5.800 mq di mappali di provenienza ferroviaria) e accerta, fra l'altro, che:

> l'area ricade nel Piano di Bacino del Torrente Segno con **suscettività al dissesto Pg0 (molto bassa)**;
>
> non interferisce con le fasce di inondabilità né con il reticolo idrografico (il Rio Valletta dista oltre 20 metri) e non è soggetta a vincolo idrogeologico;
>
> il Comune è classificato in **zona sismica 3** (D.G.R. 216/2017) e incluso nell'elenco per la verifica di liquefazione (D.G.R. 535/2021);
>
> il **suolo è di categoria C**; i fenomeni di liquefazione sono attesi fra 6,30 e 8,10 metri di profondità con fattori di sicurezza fra 1,15 e 1,24;
>
> **l'indice del potenziale di liquefazione IPL è pari a 1, corrispondente a classe di rischio nullo o basso**.

Il parere reca raccomandazioni relative ai parcheggi in struttura interrati dell'AIO 2 (2.676 mq) e alle prescrizioni del § 10.5 della relazione geologica.

La validità del parere è stata inoltre **espressamente confermata**: con nota **Prot-2026-0124315 del 10.03.2026**, in riscontro alla nota comunale prot. 4898/2026 del 03.03.2026, la U.O. Assetto del Territorio ha dato atto che «l'esame della documentazione trasmessa non ha evidenziato modifiche tali da rendere necessaria una nuova espressione del parere ex art. 89», confermando la validità del parere Prot-2023-1426635.

Il profilo sismico dedotto dall'osservazione è pertanto **istruito, verificato e favorevolmente riscontrato** dall'autorità competente, con esito aggiornato al marzo 2026.

2.5 Osservazione 5 – Vincolo paesaggistico dei 300 metri dalla battigia

Sintesi del rilievo. Il vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 non sarebbe stato considerato.

Controdeduzione.

Il rilievo è **smentito dagli elaborati di piano**. L'elaborato **Tav. 02N "Vincoli e salvaguardie", datata 10 gennaio 2023** e parte integrante del SUA, riporta espressamente l'«**Interferenza con la fascia di (150) e (300) metri dalla linea di battigia**». Il vincolo è individuato, mappato, rappresentato graficamente e considerato in un elaborato depositato e sottoposto a pubblicazione.

Inoltre, nella D.C.C. n. 27/2026 di adozione dello S.U.A., viene specificato:

- che la *Commissione Locale per il Paesaggio* del Comune, nella seduta del 20/07/2023, ha espresso parere favorevole in merito allo S.U.A. in oggetto, "*In quanto la nuova soluzione progettuale prevede l'arretramento dei nuovi edifici residenziali, la realizzazione di una fascia di rispetto a verde in via Galileo Ferraris e la riduzione del numero dei piani degli edifici medesimi. Pertanto risultano recepite le indicazioni della Commissione Locale per il Paesaggio fornite nella seduta del 25/10/2022.*";

- che la delibera di adozione, con tutta la documentazione ad essa relativa, sarà comunque trasmessa alla *SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA* (art. 16, commi 3 e 4, legge n. 1150/1942), per l'espressione del parere di competenza in merito allo S.U.A. in questione.

Si precisa infine che, ove il vincolo risulti operante, **l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 è dovuta in sede di titolo edilizio** e non costituisce presupposto di legittimità dell'approvazione dello SUA. Il piano è comunque corredato di **Relazione Paesaggistica**.

2.6 Osservazione 6 – «Configurazione provvisoria» dell'arena-piazza

Sintesi del rilievo. La qualificazione dell'arena-piazza come «configurazione provvisoria» (Relazione Tecnica, p. 26) sarebbe inammissibile in un piano particolareggiato; la provvisorietà va eliminata.

Controdeduzione.

Il rilievo coglie un'**imprecisione lessicale**, non un'indeterminatezza del piano.

L'espressione impiegata non si riferisce alla definizione conformativa dell'area — perimetro, superficie, destinazione, regime di asservimento a uso pubblico — che è **fissata negli elaborati grafici e computata fra le superfici pubbliche fornite (19.091 mq complessivi)**, e dunque vincolante a tutti gli effetti. Essa si riferisce alla **flessibilità dell'allestimento** dello spazio, ossia alla possibilità di configurazioni d'uso diverse (spazio aperto, arena per eventi, piazza) che è propria

di uno spazio pubblico polifunzionale e che non attiene al livello di determinazione richiesto allo strumento attuativo.

Ciò detto, si condivide che il termine impiegato è **equivoco in un atto conformativo** e che la sua permanenza può ingenerare il dubbio prospettato dall'osservante. La sua sostituzione è opportuna e non comporta alcuna modifica progettuale.

Esito proposto: accoglibile come emendamento redazionale, con integrazione. Sono quindi allegate e rieditati e seguenti elaborati:

- *Relazione tecnica*
- *Relazione paesaggistica*
- *Rapporto preliminare Vas*

3. Sezione «Riqualificazione di via Ferraris»

3.1 Osservazione 1a – «Scarsa valenza paesistica» e rapporto con la Valletta

Sintesi del rilievo. Si contesta la qualificazione dell'ambito come a scarsa valenza paesistica. La Valletta è uno «steccone» di case operaie degli anni Dieci e Venti, costituito da 11 palazzine a schiera di quattro piani lungo il rio Valletta, fra gli stabilimenti Michallet e Oscar Sinigaglia, oggetto di recenti interventi migliorativi. I criteri progettuali dichiarati — «Integrarsi col tessuto di Vado centro» e «Creare un nuovo fronte che valorizzi… la Valletta» — non risultano ottemperati. Si chiede un elemento simbolico di relazione.

Controdeduzione.

Sulla qualificazione paesistica. La locuzione contestata è riferita, nel suo contesto, **all'ambito di intervento**: un sedime industriale dismesso da decenni, integralmente demolito, privo di manufatti di pregio e in attesa di bonifica. Riferita a tale ambito la qualificazione è corretta e non è stata contestata da alcuna autorità tecnica intervenuta nel procedimento. Si osserva inoltre che l'insediamento della Valletta **non è assoggettato a vincolo ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004**, non è oggetto di dichiarazione di interesse culturale e non è classificato dallo strumento urbanistico vigente come tessuto di valore storico-documentale: la sua valenza identitaria — che i progettisti non contestano sul piano culturale, e di cui l'osservazione offre una ri-

costruzione documentata e apprezzabile — non costituisce regime di tutela da cui derivino prescrizioni conformative per l'ambito adiacente.

Sull'ottemperanza ai criteri progettuali. Il rilievo muove da una premessa che va precisata: i due criteri richiamati sono **obiettivi di indirizzo** enunciati dagli elaborati, non parametri verificabili quantitativamente. La loro attuazione si esprime nel progetto attraverso l'allineamento del fronte commerciale su via Ferraris, la previsione della cortina alberata, il contenimento dell'impronta a terra dei corpi residenziali all'1,3% della superficie territoriale e il surplus del 48,1% di superficie pubblica.

3.2 Osservazione 1b – «Centralità degli spazi pubblici (arena-parcheggio)»

Sintesi del rilievo. L'affermazione di p. 38 della Relazione Tecnica non è confermata dal progetto: il volume residenziale è «imponente e tracotante», il parcheggio non svolge funzione di «cerniera», l'arena è residuale.

Controdeduzione.

Sul dato quantitativo. L'affermazione contestata è **sostenuta dai numeri**: la superficie pubblica fornita è di **19.091 mq contro 12.888 mq richiesti, con un surplus del 48,1%**; le aree in cessione ammontano a 261 + 12 + 387 + 1.716 mq e le aree verdi asservite a 1.750 mq. La superficie destinata a uso pubblico rappresenta oltre il **38% della superficie territoriale** di 50.115 mq. Definire «residuali» spazi pubblici che eccedono di quasi la metà la dotazione di legge non è sostenibile.

Sul volume residenziale. La qualificazione di «imponente e tracotante» è contraddetta dai dati: **impronta a terra di 660 mq complessivi su 50.115 mq, pari all'1,3%**; altezza di 24,00 metri contro il valore di riferimento d'ambito di 39,00 metri; distanza fra edifici di 27,75 metri contro il minimo di 10,00 metri.

3.3 Osservazione 2a – Frase di p. 20 della Relazione Paesaggistica e riduzione delle altezze

Sintesi del rilievo. La frase di p. 20 della Relazione Paesaggistica è illogica e priva di dati comparativi; si chiede la motivazione del residenziale e la **diminuzione delle altezze**.

Controdeduzione.

Sulla frase di p. 20. L'affermazione costituisce la **conclusione valutativa** di un'analisi sviluppata nelle pagine precedenti della Relazione Paesaggistica, e va letta unitamente ad esse, alle tavole di inquadramento, ai vincoli riportati in Tav. 02N e alle vedute prospettiche di cui alla Tav. 08. Si riconosce che la formulazione sintetica non richiama i termini di raffronto dimensionali che la sorreggono. Si sottolinea che la Relazione Paesaggistica è stata prodotta in via **volontaria** a livello attuativo e che nessuna autorità competente in materia paesaggistica ne ha contestato le conclusioni.

Sulla motivazione del residenziale. La componente residenziale sviluppa una SLP di 5.940 mq su 22.050 mq complessivi, pari al **27%**, e insiste su un AIO 2 di 4.728 mq su 50.115 mq di superficie territoriale, pari al **9,4%**. Essa risponde a un obiettivo di **mix funzionale** — evitare un comparto monofunzionale commerciale, privo di presidio nelle ore di chiusura — e concorre all'equilibrio economico di un'operazione che si fa carico di opere di urbanizzazione per € 3.226.757,55 e della bonifica di un'area dismessa. Si riconosce che tali ragioni, pur presenti nell'impianto del piano, non sono esposte in modo argomentato.

Sulla richiesta di riduzione delle altezze. La richiesta è **non accoglibile e controproducente rispetto agli altri rilievi della medesima osservazione**. A parità di SLP, ridurre l'altezza comporta **aumentare l'impronta a terra** e dunque sottrarre superficie agli spazi aperti, all'arena-piazza e al verde: esattamente l'opposto di quanto la medesima osservazione chiede ai §§ 3.2 e 4.1. La verticalità non è un eccesso, è la condizione del surplus di spazio pubblico che il piano offre.

3.4 Osservazione 2b – Movimentazione del suolo per ridurre la visibilità dei parcheggi

Sintesi del rilievo. Il criterio di movimentazione del suolo finalizzato a ridurre la visibilità dei parcheggi, enunciato a p. 7 della Relazione Viabilistica, è stato eluso.

Controdeduzione.

Il criterio **non è stato eluso, ma assunto e dimensionato**: il progetto destina **5.131 mq alla movimentazione del suolo (Spmov)**, quantità che costituisce il presupposto fisico dell'intervento richiesto.

4. Sezione «Verde»

4.1 Osservazione 1a – Ridimensionamento dei parcheggi, valenza naturalistica, dune, barriera fonoassorbente, D.M. 1444/1968

Sintesi del rilievo. Si chiede il ridimensionamento delle superfici a parcheggio a vantaggio dell'arena-piazza; si chiede verde di alta valenza naturalistica, con dune a livelli e barriera vegetale fonoassorbente; non sarebbe dimostrato il rispetto del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Controdeduzione.

Sul ridimensionamento dei parcheggi. La richiesta è **giuridicamente inaccoglibile**. La dotazione di **18.745 mq da asservire a uso pubblico costituisce adempimento di un obbligo di legge**: l'art. 24 della L.R. 1/2007 ne richiede 18.750 mq per la grande struttura di vendita, contro i 6.444 mq richiesti dalle N.T.A. del P.R.G.; la superficie fornita è di 18.818 mq. Il dimensionamento **non esprime una scelta progettuale discrezionale**, ma l'esecuzione di una prescrizione cogente: la sua riduzione comporterebbe l'inammissibilità della struttura commerciale e, con essa, il venir meno dell'intervento. Non è nella disponibilità dei progettisti derogare a un parametro di legge.

Sul rispetto del D.M. 1444/1968. Il rispetto **è dimostrato dai dati di progetto**: superficie pubblica fornita **19.091 mq contro 12.888 mq richiesti (+48,1%)**; aree in cessione 261 + 12 + 387 + 1.716 mq; aree verdi asservite 1.750 mq; distanza fra edifici 27,75 m contro il minimo di 10 m ex art. 9. La Relazione Tecnica dà atto che le superfici minime in deroga «comunque rispettano gli standard minimi previsti dall'ex art. 5 D.M. 2/4/1968».

4.2 Osservazione 1b – Esiguità delle alberature nei rendering

Sintesi del rilievo. Le alberature rappresentate nei rendering (Relazione Tecnica, p. 30) sono troppo esigue.

Controdeduzione.

Il rilievo attiene alla **rappresentazione**, non alla dotazione.

Gli elaborati prospettici hanno funzione illustrativa e non prescrittiva; la dotazione arborea effettiva è determinata dal progetto del verde e non dal rendering.

Il progetto del verde varrà redatto nelle successive fasi progettuali tuttavia si ritiene utile, anche in questa fase, una parziale revisione della tavola 8 dei render con indicazione della struttura a verde prevista.

4.3 Osservazione 1c – «Cortina alberata lungo via Ferraris» e filare esistente

Sintesi del rilievo. L'espressione «cortina alberata lungo via Ferraris» (Relazione Tecnica, p. 38) è ambigua: sul lato settentrionale della via esiste già un filare di 11 alberature. Si tratta di un errore o di una sostituzione?

Controdeduzione.

Non si tratta né di errore né di sostituzione. La cortina alberata di progetto insiste sul **fronte meridionale della via, in corrispondenza dell'area di intervento**, ossia sull'unico fronte su cui il piano ha titolo a intervenire: **il progetto non prevede alcun abbattimento del filare esistente** sul lato settentrionale, che non è compreso nel perimetro dello SUA. L'esito atteso è il completamento della sezione stradale su entrambi i lati.

5. Sezione «Viabilità»

5.1 Osservazione 1a – Riduzione del traffico sull'Aurelia e sezione di rilievo

Sintesi del rilievo. Sono infondate le affermazioni secondo cui «sarà ridotto il traffico sull'Aurelia» (Relazione Tecnica, p. 27) e si potrà «dimezzare il traffico» (Relazione Tecnica, p. 5). La sezione di rilievo collocata sull'Aurelia (Relazione Viabilistica, p. 21) è priva di ragione giustificatrice.

Controdeduzione.

Sulla sezione di rilievo. La postazione sull'Aurelia è **metodologicamente necessaria**, non ingiustificata: su quell'asse si riversa la quota largamente prevalente dell'indotto, pari al **52,6%** (centroide L Aurelia Nord 23,2%, centroide M Aurelia Sud 29,4%, Relazione Viabilistica p. 60), contro il 23,8% dell'asse via Ferraris/via Diaz, il 13,1% di via Italia, il 6,7% di via Sabazia, il 2,8% di via XXV Aprile e l'1,0% di via Tecnomasio. Caratterizzare il traffico sull'asse che assorbe oltre metà

dell'indotto è il presupposto di qualunque verifica attendibile. Il rilievo, sotto questo profilo, **è privo di fondamento**.

Sulle affermazioni di pp. 5 e 27 della Relazione Tecnica. Si riconosce che tali affermazioni, nella loro formulazione sintetica, non sono raccordate ai dati di ripartizione dell'indotto e possono essere lette come una previsione di riduzione dei flussi complessivi sull'Aurelia, che non è quanto lo studio dimostra. L'effetto atteso riguarda la **riduzione degli spostamenti di attraversamento del centro** conseguente alla nuova configurazione dei nodi e alla localizzazione dell'offerta commerciale entro il territorio comunale, non una diminuzione dei flussi sull'asse sovraordinato. Le due proposizioni vanno distinte in modo esplicito.

5.2 Osservazione 1b – Dati di traffico del 2015

Sintesi del rilievo. La Relazione Viabilistica è datata novembre 2022, ma i dati di traffico su cui si fonda risalgono al 2015 (pp. 21 e 34).

Controdeduzione.

Il dato è esatto. Esso **non incide tuttavia sugli esiti delle verifiche**, per due ragioni convergenti e verificabili.

a) Il margine di capacità assorbe qualunque crescita plausibile. Le verifiche restituiscono una **riserva di capacità mai inferiore al 50%** (Nodo 1: 1.236 uvp/h; Nodo 2: 1.742 uvp/h, con attese di 1–2 secondi e code di 2–3 veicoli). Una riserva del 50% significa che i nodi risultano verificati per flussi **pari al doppio** di quelli assunti. Nessun tasso di crescita della domanda registrabile su un decennio si avvicina a un raddoppio: la conclusione di adeguatezza funzionale è dunque **robusta rispetto all'invecchiamento della base dati**.

b) La domanda residenziale è diminuita. La popolazione residente di Vado Ligure è passata da **8.336 abitanti al 31.12.2015 a 7.997 al 31.12.2023**, con un calo di 339 unità pari al **4,1%** (serie ISTAT sull'andamento demografico di Vado Ligure). Per la componente residenziale della domanda, i flussi rilevati nel 2015 costituiscono pertanto una **base cautelativa**, non una sottostima.

Si precisa, quanto alla metodologia, che lo studio impiega HCM 2000, D.G.R. 8/3219 del 27.09.2006, SETRA/Girabase e AutoTURN, con generazione degli spostamenti stimata sul *San Diego Municipal Code – Land Development Code*: si tratta di metodi analitici consolidati, il cui impiego non è contestato dall'osservazione.

5.3 Osservazione 1c – Apertura del braccio nord-orientale della rotatoria

Sintesi del rilievo. Il braccio nord-orientale della rotatoria fra via Ferraris e via Italia è stato aperto al traffico il 22 luglio 2025.

Controdeduzione.

Il rilievo è **esatto** e riguarda un evento **sopravvenuto alla redazione dello studio**, non imputabile a carenza istruttoria. La circostanza incide sulla ripartizione dei flussi nel nodo e va recepita.

Si osserva che la nuova configurazione opera **in senso favorevole** alla verifica: l'apertura di un ulteriore braccio aumenta il numero di immissioni e distribuisce i flussi su più rami, riducendo il carico sui rami preesistenti. La verifica condotta sulla configurazione precedente costituisce pertanto, sotto questo profilo, un'ipotesi conservativa.

A supporto di quanto asserito nei precedenti paragrafi sono state prodotte ulteriori verifiche di capacità che, a partire da un'ipotetico tasso di incremento di traffico annuale, calcolano la capacità delle intersezioni considerate. Rif. Documento allegato "Relazione Viabilistica - Integrazione 2026".

6. Sezione «Impatto ambientale»

6.1 Osservazione 1 – Impatti «contenuti» in quanto ex area industriale

Sintesi del rilievo. È illogico ritenere gli impatti «contenuti» per il solo fatto che si tratta di ex area industriale (Relazione Viabilistica, p. 77); occorre una dimostrazione quantitativa; l'area è dismessa da quasi cinquant'anni.

Controdeduzione.

Il rilievo è **infondato sotto entrambi i profili**.

a) Il termine di raffronto è metodologicamente corretto. Nella valutazione ambientale di un piano il termine di paragone non è lo stato materiale dei luoghi, ma **l'alternativa zero, ossia l'attuazione della previsione urbanistica vigente**. La disciplina vigente classifica l'area in zona **S3** (semintensiva, ZTO di tipo C) e in parte in zona **I8 produttiva**, con rapporto di copertura del 50%: in assenza del SUA, l'area è edificabile con destinazione produttiva. Il raffronto con una condizione industriale non è dunque un riferimento al passato dismesso, ma **al futuro consenti-**

to dal piano vigente. Sotto questo profilo l'argomentazione degli elaborati è corretta, ed è la critica dell'osservante a muovere da un presupposto errato.

b) La dimostrazione quantitativa esiste. L'affermazione secondo cui mancherebbe una quantificazione **non corrisponde al contenuto degli elaborati**. Il Rapporto Preliminare VAS riporta, per la componente atmosferica, incrementi emissivi pari a **NOx +0,4%, COV +0,1%, CO +0,2%, PM10 +0,6%** e incrementi di concentrazione pari a **NO_2 +0,395 µg/m³, C_6H_6 +0,012 µg/m³, CO +1,422 ppm, PM10 +0,113 µg/m³**, stimati con modello **CALINE 4**. Per la componente elettromagnetica è riportato un valore di **0,42 V/m a fronte di un limite di 6 V/m**, ossia il 7% del limite. L'area è classificata in **classe acustica IV**. Si tratta di valutazioni quantificate, condotte con modelli riconosciuti e ricomprese in un procedimento di verifica preventiva di ammissibilità di cui **ARPAL ha fatto parte** in sede di Conferenza di servizi del 02.05.2018.

Si dà atto, per completezza, che è in corso il **procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006**: il sito è iscritto in anagrafe con analisi di rischio approvata, e gli interventi edilizi potranno essere realizzati soltanto a conclusione favorevole del procedimento. La riqualificazione costituisce pertanto, sotto il profilo ambientale, **la condizione per il risanamento dell'area**, non un aggravio.

7. Sezione «Documentazione non aggiornata»

7.1 Assetto societario Bombardier / Alstom

Sintesi del rilievo. Bombardier è stata acquisita da Alstom nel gennaio 2021; i riferimenti permangono nella Relazione Tecnica (pp. 5, 30, 39), nella Relazione Paesaggistica (pp. 3, 12, 22) e nella Relazione Viabilistica (p. 75).

Controdeduzione. Il rilievo è esatto. Si tratta della denominazione di un **soggetto terzo, estraneo al piano**, richiamato a fini di descrizione del contesto produttivo: la variazione non incide su alcun dato progettuale, su alcuna verifica dimensionale né su alcun parametro urbanistico. L'aggiornamento è opportuno per accuratezza redazionale.

Esito proposto: accoglibile come emendamento redazionale. Aggiornamento della denominazione in tutti i passaggi indicati e in ogni altro elaborato in cui ricorra.

7.2 Ciminiere della centrale nella documentazione fotografica

Sintesi del rilievo. Le immagini 12-5 e 13-6 della Relazione Paesaggistica ritraggono due ciminiere della centrale, ma una è stata abbattuta nel 2018.

Controdeduzione. Il rilievo è esatto. Si osserva che la modifica riguarda un **manufatto esterno all'ambito di intervento**, la cui rimozione ha **migliorato** il contesto visivo assunto a riferimento: la documentazione vigente rappresenta dunque una condizione di partenza più gravosa di quella reale, e il suo aggiornamento opera in senso favorevole alla valutazione del progetto. Trattandosi di Relazione Paesaggistica, l'allineamento allo stato attuale dei luoghi è comunque opportuno. In conseguenza di quanto detto sopra nella riedizione della tavola 8 allegata sono state eliminate le ciminiere dal contesto.

7.3 Dati occupazionali

Sintesi del rilievo. I dati sull'occupazione riportati negli elaborati risalgono al 2016.

Controdeduzione. Si tratta di **dati di contesto**, non di parametri di piano: essi descrivono il quadro socio-economico di riferimento e non entrano in alcuna verifica dimensionale. Il loro disallineamento è effetto della durata del procedimento (§ 1.5). Quanto alla stima degli addetti dell'intervento, il valore di «250 circa» riportato nel Rapporto Preliminare VAS (p. 79) è coerente con i parametri correnti di addetti per mq di superficie di vendita per la classe dimensionale in esame; la diversa indicazione contenuta nella Relazione Viabilistica (p. 76) è riconducibile all'inclusione della componente indiretta.

8. Sezione «Mancata revisione testuale»

I rilievi di questa sezione riguardano **errori materiali e formulazioni testuali**. Si premette che, per consolidata giurisprudenza, l'errore materiale emendabile non incide sulla validità dell'atto né sulla sua comprensibilità, e che l'osservazione **non indica in quale misura tali rilievi inciderebbero sul contenuto tecnico** degli elaborati o sulle verifiche condotte. Si osserva inoltre che l'indicazione di «39 errori di battitura e di concordanza» nella Relazione Tecnica **non è**

corredata dall'elencazione dei medesimi e non è pertanto verificabile né puntualmente controdeducibile.

La fattispecie non inficia in alcun modo i contenuti e la validità degli elaborati di piano quindi si propone che, in caso in cui si renderà necessario l'aggiornamento degli elaborati nei successivi passaggi amministrativi, si procederà alla revisione.

CONCLUSIONI

In conclusione e in esito alle controdeduzioni elaborate sono stati rieditati a aggiornati i seguenti elaborati:

- la Tavola 8 vedute prospettiche
- Relazione Tecnica
- Relazione paesaggistica
- Rapporto preliminare Vas

Inoltre viene prodotto documento integrativo della relazione viabilistica già adottata:

- Documento integrativo relazione viabilistica integrazione 2026

Biella, Ottobre 2026

Az Arreda ***Marco Maggia Architetto***

Controdeduzioni alle osservazioni
Italia Nostra – Sezione di Savona

SUA di iniziativa privata – Area ex Officine Ferrero, via Galileo Ferraris – Vado Ligure (SV)

Oggetto: Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) di iniziativa privata per la riqualificazione dell'area ex Officine Ferrero in via Galileo Ferraris, in variante contestuale al vigente Strumento Urbanistico Generale – Comune di Vado Ligure (SV).

Proponente: AZ Arreda S.r.l. - Milano Sviluppo Progetti

Progettisti: Arch. Marco Maggia (Ordine degli Architetti P.P.C. di Biella n. 181) – Arch. Aldo Picalli.

Atto di adozione: deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 13.05.2026.

Osservazione controdedotta: nota acquisita al protocollo comunale n. 14582 del 16.07.2026, a firma del Presidente della Sezione di Savona di Italia Nostra.

1 Premessa

1.1 Completezza del quadro istruttorio

Il piano è assistito dal parere favorevole di **tutte le autorità competenti** intervenute nel procedimento:

> **Verbale della Conferenza di Servizi interna ex art. 19 bis della L.R. 1/2007, seduta del 2 maggio 2018** (precedenti sedute del 16.03.2017 e del 30.11.2017), che **DISPONE che «la verifica preventiva di ammissibilità ha dato esito positivo»** per un centro commerciale di 11.811 mq di superficie netta di vendita, alimentare e non alimentare. Il verbale è sottoscritto dall'Arch. Pierpaolo Tomiolo (Vice Direttore del **Dipartimento Territorio**

della Regione Liguria), dal Dr. Nicola Poggi (**ARPAL**) e dalla Dr.ssa Serenella Milia (Dirigente del **Settore Commercio della Regione Liguria**).

Regione Liguria, Settore Assetto del Territorio, Prot-2023-1426635 del 23.10.2023 – parere favorevole ex art. 89 del D.P.R. 380/2001, a firma del Dirigente Ing. Roberto Boni.

Regione Liguria, U.O. Assetto del Territorio, Prot-2026-0124315 del 10.03.2026 – conferma espressa della validità del parere ex art. 89, avendo dato atto che «l'esame della documentazione trasmessa non ha evidenziato modifiche tali da rendere necessaria una nuova espressione del parere».

Si tratta di atti pubblici, depositati e accessibili, alcuni anche richiamati nella D.C.C. n. 27/2026, formati rispettivamente otto anni, tre anni e sei mesi prima dell'adozione del piano.

1.2 Verifica dei parametri: il piano è in surplus su tutte le dotazioni

Nessun parametro urbanistico è violato. Al contrario, il piano offre dotazioni **superiori ai minimi di legge**:

Dotazione	Richiesto	Fornito dal progetto	Margine
Superficie pubblica (80 mq/100 mq SLP)	12.888 mq	**19.091 mq**	+48,1%
Parcheggi ex art. 24 L.R. 1/2007	18.750 mq	**18.818 mq**	conforme
Distanza fra edifici (art. 9 D.M. 1444/68)	10,00 m	**27,75 m**	+177%
Altezza massima residenziale (riferimento d'ambito)	39,00 m	**24,00 m**	−38,5%

A ciò si aggiungono aree in cessione per 261 + 12 + 387 + 1.716 mq, aree verdi asservite per 1.750 mq e opere di urbanizzazione a carico del proponente stimate in **€ 3.226.757,55**, di cui € 3.193.464,90 scomputabili a fronte di oneri per € 4.227.497,80.

1.3 Durata del procedimento e manutenzione degli elaborati

Il procedimento si è sviluppato lungo un arco di **oltre nove anni**: dalla sentenza del T.A.R. Liguria n. 1105/2016 (recante annullamento del provvedimento conclusivo del procedimento unico comunale n. 20057 del 01/10/2015 portante diniego di autorizzazione commerciale alla apertura di una GSV e di approvazione di piano particolareggiato di iniziativa privata nell'area 'ex officine ferrero'), attraverso le sedute istruttorie regionali del 2017 e del 2018, il riconoscimento del pubblico interesse con deliberazione C.C. n. 36 del 19.08.2020, il parere ex art. 89 del 2023 e la sua conferma nel marzo 2026, fino all'adozione del maggio 2026.

In tale contesto, gli elaborati sono stati oggetto di **manutenzione documentale continuativa**: la Relazione Tecnica reca «Revisione Febbraio 2024 – Revisione Novembre 2025» e il Rapporto Preliminare VAS è datato **novembre 2025**. Il disallineamento temporale di alcune basi dati è effetto **fisiologico della durata del procedimento amministrativo**, non della diligenza professionale dei progettisti, e riguarda il corredo informativo di contesto, non le verifiche dimensionali né i parametri di piano.

2. Controdeduzioni puntuali

2.1 Sulla asserita necessità dell'accordo di programma

Si rimanda alle considerazioni redatte dalla Amministrazione Comunale.

2.2 Sul vincolo paesaggistico dei 300 metri dalla battigia

Sintesi del rilievo. Il vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 non sarebbe stato considerato; la porzione più orientale dell'area vi ricadrebbe.

Controdeduzione.

Il rilievo è **smentito dagli elaborati di piano**.

L'elaborato **Tav. 02N "Vincoli e salvaguardie", datata 10 gennaio 2023** e parte integrante del SUA, riporta espressamente l'«**Interferenza con la fascia di (150) e (300) metri dalla linea di battigia**». Il vincolo è dunque individuato, mappato, rappresentato graficamente e considerato. L'affermazione secondo cui esso «non è stato considerato» non trova riscontro nella documentazione depositata e sottoposta a pubblicazione.

Inoltre, nella D.C.C. n. 27/2026 di adozione dello S.U.A., viene specificato:

- che la *Commissione Locale per il Paesaggio* del Comune, nella seduta del 20/07/2023, ha espresso parere favorevole in merito allo S.U.A. in oggetto, "*In quanto la nuova soluzione progettuale prevede l'arretramento dei nuovi edifici residenziali, la realizzazione di una fascia di rispetto a verde in via Galileo Ferraris e la riduzione del numero dei piani degli edifici medesimi. Pertanto risultano recepite le indicazioni della Commissione Locale per il Paesaggio fornite nella seduta del 25/10/2022.*";

- che la delibera di adozione, con tutta la documentazione ad essa relativa, sarà comunque trasmessa alla *SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI IMPERIA E SAVONA* (art. 16, commi 3 e 4, legge n. 1150/1942), per l'espressione del parere di competenza in merito allo S.U.A. in questione.

Si precisa infine che, ove il vincolo risulti operante, **l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 è dovuta in sede di titolo edilizio** e non costituisce presupposto di legittimità dell'approvazione dello SUA. Il piano è comunque corredato di **Relazione Paesaggistica**.

2.3 Sulla definizione «zona fortemente urbanizzata, a scarsa valenza paesistica»

Sintesi del rilievo. La qualificazione contenuta a p. 24 della Relazione Tecnica sarebbe riduttiva: il quartiere della Valletta possiede valenza storica e identitaria.

Controdeduzione.

La locuzione contestata è riferita, nell'economia del testo e nel suo contesto sintattico, **all'ambito di intervento**: un sedime industriale dismesso da decenni, integralmente demolito, privo di manufatti di pregio e oggetto di procedimento di bonifica. Riferita a tale ambito, la qualificazione è **corretta e non contestata da alcuna autorità tecnica intervenuta nel procedimento**.

Quanto al contesto, si osserva che l'insediamento della Valletta **non è assoggettato a vincolo ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004**, non è ricompreso in alcuna dichiarazione di interesse culturale e non è classificato dallo strumento urbanistico vigente come tessuto di valore storico-documentale. Il riconoscimento della sua valenza identitaria — che i progettisti non contestano sul piano culturale — resta pertanto un dato di lettura urbana, non un regime di tutela cogente da cui derivino prescrizioni conformative per l'ambito adiacente.

La struttura del progetto prevede altresì lo spostamento del sedime della via Ferraris allontanando lo stesso dal fronte della cosiddetta valletta. Si crea in questo modo una fascia vede di interposizione tra la via e le funzioni residenziali esistenti che saranno servite da una strada a parcheggio realizzata sull'attuale sedime stradale.

2.4 Su volumi residenziali, altezze e rapporto con il contesto

Sintesi del rilievo. I nuovi volumi residenziali sarebbero collocati casualmente, fuori scala e con altezze in contrasto con l'edificato esistente.

Controdeduzione.

Il rilievo è **contraddetto dai dati dimensionali del progetto**.

I due corpi residenziali sviluppano una SLP complessiva di **5.940 mq** (R1: 330 mq per 10 piani; R2: 330 mq per 8 piani), con **impronta a terra di 330 mq ciascuno**: complessivamente **660 mq su 50.115 mq di superficie territoriale, pari all'1,3%**. Definire «fuori scala» un edificato che occupa l'1,3% del suolo disponibile non è sostenibile sul piano dimensionale.

La collocazione dei volumi non è «casuale»: risponde alla scelta, esplicitata negli obiettivi di piano, di **concentrare l'edificato in altezza per liberare suolo**. La richiesta implicita di distribuire la medesima SLP su un numero maggiore di piani inferiori produrrebbe l'effetto opposto a quello perseguito dall'osservante in altra parte della medesima osservazione (§ 2.5, incremento del verde): a parità di SLP, ridurre l'altezza significa **aumentare l'impronta a terra e sottrarre superficie agli spazi aperti**. I due rilievi sono, sotto questo profilo, fra loro incompatibili.

2.5 Sulla dotazione di verde e sul rapporto con il parcheggio

Sintesi del rilievo. Il verde sarebbe modesto e residuale e scomparirebbe di fronte al «piazzalone» del parcheggio.

Controdeduzione.

Sotto il profilo quantitativo il rilievo è **infondato**: la superficie pubblica complessivamente fornita è pari a **19.091 mq a fronte di 12.888 mq richiesti**, con un **surplus del 48,1%**; le aree in cessione ammontano a 261 + 12 + 387 + 1.716 mq e le aree verdi asservite a 1.750 mq. Un piano che eccede di quasi la metà la dotazione pubblica richiesta non offre spazi «residuali».

Quanto al rapporto con il parcheggio, si sottolinea che la dotazione di **18.745 mq da asservire a uso pubblico costituisce adempimento di un obbligo di legge**: l'art. 24 della L.R. 1/2007 ne richiede 18.750 mq per la grande struttura di vendita (a fronte dei 6.444 mq richiesti dalle N.T.A. del P.R.G.). La superficie fornita è di 18.818 mq. Il dimensionamento non esprime una scelta progettuale discrezionale, ma l'esecuzione di una prescrizione normativa cogente: la sua riduzione comporterebbe l'inammissibilità della struttura commerciale.

2.6 Sulla richiesta di parcheggi sotto l'edificio commerciale

Sintesi del rilievo. Si chiede una distribuzione volumetrica meno verticale e la collocazione dei parcheggi al di sotto dell'edificio commerciale.

Controdeduzione.

La richiesta è **tecnicamente non praticabile**, e ciò risulta dagli atti istruttori del procedimento.

Il parere della **Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio, Prot-2023-1426635 del 23.10.2023**, reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, pur favorevole, richiama espressamente l'attenzione sui **parcheggi in struttura interrati** dell'AIO 2 (2.676 mq) e sulle prescrizioni del § 10.5 della relazione geologica. Il quadro geotecnico accertato evidenzia: **suolo di categoria C**; presenza di **fenomeni di liquefazione fra 6,30 e 8,10 metri di profondità**, con fattori di sicurezza compresi fra 1,15 e 1,24; Comune incluso nell'elenco di cui alla D.G.R. 535/2021 per la verifica di liquefazione; classificazione in **zona sismica 3** (D.G.R. 216/2017).

In tali condizioni, l'estensione dell'interramento dai 2.676 mq previsti all'intera dotazione di 18.745 mq comporterebbe scavi profondi su oltre un ettaro e mezzo con oneri realizzativi incompatibili con l'equilibrio economico del piano e con un aggravio di rischio geotecnico che l'autorità competente ha già segnalato **sulla configurazione attuale, ben più contenuta**. La richiesta muove dunque nella direzione opposta a quella indicata dal parere regionale.

Il progetto prevede comunque **parcheggi privati interrati per circa 2.601–2.776 mq e 80 posti auto**.

Quanto alla distribuzione volumetrica, si rinvia al § 2.4.

2.7 Sull'articolazione architettonica del comparto commerciale, sugli esercizi di ristoro e sul fotovoltaico

Sintesi del rilievo. Si chiede una composizione articolata su due livelli in luogo della «banale piastra rettangolare», la collocazione di bar e ristoranti su zona rialzata e l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura.

Controdeduzione.

Sull'articolazione architettonica e sulla collocazione degli esercizi di somministrazione. Si tratta di **indicazioni di merito architettonico**, che attengono alla fase di progettazione edilizia e non al livello di definizione proprio dello strumento urbanistico attuativo. Lo SUA fissa parametri, ingombri, allineamenti, dotazioni e standard; non predetermina la composizione delle facciate né la distribuzione interna delle funzioni accessorie. La qualificazione di «banale piastra rettangolare» esprime un giudizio estetico che non trova riscontro in un parametro violato.

Si osserva inoltre che la conformazione planimetrica del comparto commerciale non è arbitraria: risponde ai vincoli funzionali della grande struttura di vendita (continuità delle superfici di vendita, percorsi di carico e scarico, vie di esodo, accessibilità) e alla superficie di vendita positivamente verificata dalla Regione nel 2018.

Sul fotovoltaico. L'installazione in copertura **è già dovuta** per gli edifici di nuova costruzione in forza degli obblighi di integrazione da fonti rinnovabili, e sarà pertanto realizzata indipendentemente dall'osservazione. Si riconosce che gli elaborati non ne riportano il dimensionamento, non essendo esso oggetto del livello di pianificazione attuativa. Nella Tavola 8 rieditata e allegata sono comunque riportati possibili posizionamenti di pannelli posizionati sulle coperture.

2.8 Sulla frase «non andrà complessivamente ad impattare in modo significativo» (Relazione Paesaggistica, p. 20)

Sintesi del rilievo. L'affermazione sarebbe «particolarmente insensata».

Controdeduzione.

Si respinge in primo luogo la qualificazione impiegata: l'affermazione costituisce la **conclusione valutativa** di un'analisi sviluppata nelle pagine precedenti della Relazione Paesaggistica, e va letta unitamente ad esse e alle tavole di inquadramento, ai vincoli riportati in Tav. 02N e alle vedute prospettiche di cui alla Tav. 08. Estrarre una conclusione dal suo apparato argomentativo e giudicarla «insensata» in quanto priva di argomentazione è un procedimento circolare.

Si riconosce peraltro che la conclusione, **nella sua formulazione sintetica**, non richiama i termini di raffronto dimensionali che la sorreggono, e che l'esposizione può essere resa più stringente.

Il progetto del verde verrà redatto nelle successive fasi progettuali tuttavia si ritiene anche in questa fase utile una parziale revisione della tavola 8 dei render e della relazione paesaggistica con indicazione della struttura a verde prevista.

2.9 Sui dati della rete commerciale e sulla stima occupazionale

Sintesi del rilievo. I dati sulla rete commerciale riportati a p. 21 del Rapporto Preliminare VAS risalgono al 2010 e non tengono conto degli sviluppi successivi (Conad Superstore Le Officine, Mercatò di via Nizza, Molo 8.44, InCoop, Penny Market, Action, previsto supermercato ex Autoliguria). Si contesta la stima dei nuovi posti di lavoro.

Controdeduzione.

a) La sede della valutazione di sostenibilità commerciale non è il Rapporto Preliminare VAS. Il rilievo confonde due procedimenti distinti. La verifica della sostenibilità di una grande struttura di vendita rispetto alla rete commerciale esistente è oggetto del procedimento di cui agli artt. 19 bis e 20 della L.R. 1/2007, che la affida alla **Regione**, mediante Conferenza di servizi interna e sulla base dell'Allegato A alla legge (testo coordinato della L.R. 1/2007). Tale verifica **è stata compiuta e positivamente conclusa** con il verbale del **2 maggio 2018**, con la partecipazione tra l'altro del **Dirigente del Settore Commercio** della Regione Liguria — autorità competente in materia — e di **ARPAL**. Il Rapporto Preliminare VAS è un documento di **verifica di assoggettabilità a verifica ambientale**, non la sede della valutazione concorrenziale.

b) Le strutture richiamate non sono comparabili. Le strutture elencate nell'osservazione hanno superfici di vendita comprese fra 450 e 2.000 mq, ad eccezione del Molo 8.44, che è **outlet di operatori non alimentari** con bacino e formato commerciale distinti. Nessuna di esse costituisce grande struttura di vendita alimentare e non alimentare comparabile all'intervento in esame, né la loro presenza incide sui parametri urbanistici del piano.

c) Il rischio di mercato è del proponente. L'eventuale saturazione dell'offerta costituisce **rischio imprenditoriale in capo all'operatore**, non un vizio dello strumento urbanistico né un parametro di legittimità dell'atto di pianificazione.

d) Sull'aggiornamento della base dati. Si riconosce che il quadro dell'offerta commerciale riportato nel Rapporto Preliminare VAS non è aggiornato. Come esposto al § 1.5, ciò è effetto della durata novennale del procedimento e riguarda il **corredo informativo di contesto**, non la verifica di ammissibilità già positivamente conclusa dall'autorità competente.

e) Sulla stima occupazionale. Il dato di «250 circa» addetti riportato nel Rapporto Preliminare VAS (p. 79) è coerente con i parametri correnti di addetti per mq di superficie di vendita per strutture della classe dimensionale in esame.

2.10 Sul rischio di orientamento al mercato delle seconde case

Sintesi del rilievo. La dotazione edilizia di Vado Ligure è equilibrata e il Comune è l'unico centro costiero del comprensorio privo di una percentuale patologica di seconde case; il tema non è trattato, con conseguente rischio di orientamento dell'offerta al mercato delle seconde case. Si richiamano i limiti vigenti in Svizzera (20%) e in Alto Adige (10%).

Controdeduzione.

Il rilievo è **giuridicamente inaccoglibile e fattualmente rovesciato**.

a) Assenza di base normativa. Nell'ordinamento regionale ligure **non esiste alcuna disposizione che consenta a uno strumento urbanistico attuativo di vincolare la destinazione residenziale alla sola residenza principale**. I limiti richiamati operano in ordinamenti dotati di specifica base legislativa — la Confederazione svizzera e la Provincia autonoma di Bolzano, entrambe titolari di potestà legislativa propria in materia — qui integralmente assente. Una prescrizione di tale contenuto, introdotta in sede di SUA, sarebbe **priva di copertura normativa e per ciò stesso illegittima**: non può essere richiesto ai progettisti di inserire nel piano una clausola che il Comune non ha il potere di imporre.

b) Il dato demografico contraddice il rilievo. La popolazione residente di Vado Ligure è passata da **8.336 abitanti al 31.12.2015 a 7.997 al 31.12.2023**, con una **diminuzione di 339 unità, pari al 4,1%** (serie ISTAT sull'andamento demografico di Vado Ligure). In un contesto di calo demografico e di progressivo invecchiamento del patrimonio edilizio, l'offerta di alloggi di nuova costruzione, energeticamente efficienti e in posizione centrale, risponde a una **domanda di sostituzione da parte della popolazione residente**, non a una domanda turistica.

c) Il carico residenziale è marginale. La SLP residenziale è di 5.940 mq su 22.050 mq complessivi, pari al **27%**; l'AIO 2 residenziale occupa 4.728 mq su 50.115 mq di superficie territoriale, pari al **9,4%**. Il piano non è un'operazione residenziale.

2.11 Sui rilievi relativi alla Relazione Viabilistica

Sintesi del rilievo. Il documento è datato 2022. Si contestano: (1) la collocazione del misuratore sull'Aurelia e la correlazione con via Ferraris (p. 21); (2) la mancata indicazione dell'origine dei dati di via Ferraris (p. 41); (3) la citazione del collegamento alla superstrada a p. 74, negata a p. 12; (4) l'Illustrazione 34, che prevederebbe su via Tecnomasio un traffico pari a circa 90 volte quello dell'Illustrazione 20.

Controdeduzione.

a) Sulla datazione dei rilievi e sulla robustezza degli esiti. Si dà atto che i rilievi di traffico risalgono al 2015. Tale circostanza, tuttavia, **non incide sugli esiti delle verifiche**, per due ragioni convergenti e verificabili.

In primo luogo, le verifiche di capacità dei nodi restituiscono una **riserva di capacità mai inferiore al 50%** (Nodo 1: 1.236 uvp/h; Nodo 2: 1.742 uvp/h, con attese di 1–2 secondi e code di 2–3 veicoli). Una riserva del 50% significa che i nodi sono verificati per flussi **pari al doppio** di quelli assunti: qualunque incremento della domanda entro tale margine — ampiamente superiore a ogni tasso di crescita plausibile su un decennio — lascia inalterata la conclusione di adeguatezza funzionale.

In secondo luogo, la componente residenziale della domanda è **diminuita**: la popolazione comunale è passata da 8.336 abitanti nel 2015 a 7.997 nel 2023, con un calo del 4,1% (dati ISTAT). I flussi rilevati nel 2015 costituiscono pertanto, per tale componente, una **base cautelativa** e non una sottostima.

b) Sulla sezione di misura e sulla correlazione. La postazione sull'Aurelia è funzionale alla caratterizzazione del **sistema di traffico sovraordinato** su cui si riversa oltre la metà dell'indotto (52,6%: centroide L Aurelia Nord 23,2% e centroide M Aurelia Sud 29,4%, Relazione Viabilistica p. 60). La sua rilevanza è dunque metodologicamente fondata.

c) Sull'origine dei dati di via Ferraris (p. 41). I dati non sono riportati a pag 41 ma sono chiaramente disponibili agli atti dello studio (tabelle nelle pagine successive).

d*) Sull'Illustrazione 34 e su via Tecnomasio.* Il raffronto proposto **non è omogeneo**: le due illustrazioni rappresentano grandezze diverse (flussi complessivi di scenario l'una, quota di indotto

l'altra) e non sono direttamente rapportabili. La ripartizione dell'indotto per centroide (p. 60) assegna a via Tecnomasio l'**1,0%, pari a 12.542 veicoli/anno**, ossia circa 34 veicoli al giorno: un valore trascurabile, che smentisce la rappresentazione di un aggravio di quel tratto. Per completezza si richiamano i dati dello scenario di progetto: indotto **817 v/h** nell'ora di punta, media giornaliera 268 v/h, **1.254.240 veicoli/anno**, pari al **17% del sistema**; traffico totale di progetto 4.820 v/h. Le metodologie impiegate sono HCM 2000, D.G.R. 8/3219 del 27.09.2006, SETRA/Girabase e AutoTURN; la generazione degli spostamenti è stimata sul *San Diego Municipal Code – Land Development Code*.

A supporto di quanto asserito nei precedenti paragrafi sono state prodotte ulteriori verifiche di capacità che, a partire da un'ipotetico tasso di incremento di traffico annuale, calcolano la capacità delle intersezioni considerate. Rif. Documento allegato "Relazione Viabilistica - Integrazione 2026".

2.12 Sull'adeguatezza di via Galileo Ferraris

Sintesi del rilievo. Via Ferraris è inadeguata a sostenere il traffico fra Vado Ligure e Quiliano e quello dei residenti; la soluzione proposta è peggiorativa; la priorità deve essere la qualità della vita dei residenti e non l'accessibilità al centro commerciale.

Controdeduzione.

Il rilievo **inverte i termini del rapporto fra il piano e la rete viaria**.

Il piano non si limita a immettere traffico su una viabilità data: **finanzia e realizza, a totale carico del proponente, opere di urbanizzazione stimate in € 3.226.757,55** (prezzario LL.PP. Regione Liguria), comprensive della riconfigurazione dei nodi, e asservisce a uso pubblico 18.745 mq di parcheggi e 19.091 mq di superfici pubbliche. La condizione della rete **dopo** l'intervento è quindi migliore di quella precedente: senza il piano, le opere di riconfigurazione non sarebbero realizzate.

Sotto il profilo funzionale, le verifiche restituiscono riserve di capacità **non inferiori al 50%** e, sull'asse via Ferraris/via Diaz, una quota di indotto del **23,8%**, contro il **52,6% riversato sull'Aurelia**: il piano distribuisce l'indotto prevalentemente sulla viabilità sovraordinata, non sulla viabilità locale.

Si dà infine atto che la configurazione della rete è **mutata dopo la redazione dello studio**, essendo stato aperto al traffico il braccio nord-orientale della rotatoria fra via Ferraris e via Italia: circostanza che incide sulla ripartizione dei flussi nel nodo e va recepita.

Come già richiamato al paragrafo 2.1 supporto di quanto asserito nei precedenti paragrafi sono state prodotte ulteriori verifiche di capacità che, a partire da un'ipotetico tasso di incremento di traffico annuale, calcolano la capacità delle intersezioni considerate. Rif. Documento allegato "Relazione Viabilistica - Integrazione 2026".

2.13 Sulle conclusioni dell'osservazione e sull'indicazione «Millesimo (GE)»

Sintesi del rilievo. Si lamenta «superficialità, pigrizia creativa»; si chiede la totale riscrittura del piano e un confronto pubblico sovracomunale; si segnala l'errore per cui Millesimo è indicato in provincia di Genova.

Controdeduzione.

Sui giudizi di carattere generale. Le qualificazioni impiegate — «superficialità», «pigrizia creativa» — non costituiscono rilievi tecnici e non si prestano a controdeduzione. Si osserva che il piano è corredato di Relazione Tecnica, Relazione Paesaggistica, Relazione Viabilistica, Rapporto Preliminare VAS, relazione geologica, verifica dei dati urbanistici, tavole dei vincoli, planimetrie di progetto e vedute prospettiche, ed è assistito dal **parere favorevole di tutte le autorità competenti intervenute** (§ 1.3), la più recente delle quali resa sei mesi prima dell'adozione. Un corredo istruttorio che ha superato la verifica preventiva di ammissibilità regionale con la partecipazione di ARPAL e del Settore Commercio, e il parere ex art. 89 con relativa conferma, non è qualificabile come superficiale.

Sulla richiesta di totale riscrittura. La richiesta è **non accoglibile e sproporzionata**. Le criticità effettivamente rilevabili riguardano l'aggiornamento del corredo informativo e l'esposizione di alcuni passaggi: nessuna di esse incide sull'impianto urbanistico, sui parametri dimensionali, sulle verifiche di standard o sugli esiti delle verifiche funzionali. L'impianto del piano è **conforme alle previsioni del P.R.G. vigente**, che per l'ambito prescrive lo SUA, e attuativo di un pubblico interesse riconosciuto con deliberazione C.C. n. 36 del 19.08.2020. La riscrittura integrale di uno strumento in istruttoria da nove anni determinerebbe la reiterazione dell'intero procedimento, con l'effetto di **protrarre indefinitamente il degrado di un'area dismessa e in attesa di bonifica**.

Sul confronto pubblico sovracomunale. La competenza all'approvazione dello SUA in variante è **comunale**, come confermato dal parere regionale sulle varianti connesse richiamato al § 2.1. Resta impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione di promuovere momenti di confronto ulteriori rispetto a quelli di legge, che il proponente e i progettisti dichiarano la propria disponibilità ad assicurare.

Sull'indicazione «Millesimo (GE)». Il rilievo è fondato: si tratta di un **errore materiale di cartiglio**, privo di qualsiasi incidenza sul contenuto tecnico degli elaborati e sulla loro validità.

La fattispecie evidenziata dalla osservazione non inficia in alcun modo i contenuti e la validità degli elaborati di piano quindi si propone che, in caso in cui si renderà necessario l'aggiornamento degli elaborati nei successivi passaggi amministrativi, si procederà alla revisione.

CONCLUSIONI

In conclusione e in esito alle controdeduzioni elaborate sono stati rieditati a aggiornati i seguenti elaborati:

- *la Tavola 8 vedute prospettiche*
- *Relazione Tecnica*
- *Relazione paesaggistica*
- *Rapporto preliminare Vas*

Inoltre viene prodotto documento integrativo della relazione viabilistica gia adottata:

- *Documento integrativo relazione viabilistica integrazione 2026*

Biella, Ottobre 2026

Az Arreda *Marco Maggia Architetto*