

A: REGIONE LIGURIA - Procedimenti VAS

DA: CONSIGLIO DIRETTIVO DI ITALIA NOSTRA PONENTE LIGURE

OGGETTO: Comune di Ventimiglia – Variante al PUC per Intervento Denominato “Borgo del Forte e Borgo del Forte Campus”

DATA: 9 Ottobre 2025

ITALIA NOSTRA è un’associazione nazionale per la tutela del patrimonio storico, artistico, e naturale della Nazione. La Sezione del Ponente Ligure (INPL) è stata approvata a Roma il 27 Novembre 2021 sulla base di un dettagliato programma per attuare la missione di Italia Nostra sul territorio dell’estremo Ponente.

Il primo obiettivo del programma approvato per INPL è “Salvaguardare e Valorizzare l’Ambiente e il Paesaggio” in modo da garantire un futuro di sostenibilità e fruibilità a questi beni comuni. Tra i 6 tipi di azioni indicate per perseguire l’obiettivo, il nostro programma prevede di *“Monitorare che siano preservate da nuove speculazioni e da ulteriore consumo di suolo le colline e le aree verdi rimaste integre, con particolare attenzione agli spostamenti di volumetrie resi possibili dal Piano Casa (Legge regionale 03/11/2009 n. 49); e che i nuovi Piani Urbanistici Comunali concedano piu’ spazio pubblico alle attività delle persone e al Verde invece che all’edificazione e al traffico”*.

Le Osservazioni che presentiamo alla Variante proposta dalla Società Namira S.G.R.p.A al Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Ventimiglia sono basate su questi impegni programmatici, e sulla condivisione dei principi che ogni anno ci vengono ricordati il 31 Ottobre dalla Giornata Mondiale delle Città, istituita nel 2013 dall’Assemblea Generale delle Nazioni Unite. Per affrontare il futuro deve esserci un impegno cooperativo allo sviluppo sostenibile delle aree urbane e ognuno deve fare la sua parte, anche le piccole città dell’estremo ponente ligure.

1. Consumo di Suolo: al Waterfront 10.000 mq in eccesso rispetto all’attuale PUC

La Tabella presentata dall’Amministrazione comunale di Ventimiglia all’incontro pubblico del 16 Settembre 2025 ha mostrato i dati che seguono. Nell’area denominata WATERFRONT il PUC di Ventimiglia consentirebbe oggi edificazione su circa 5600 mq. La Variante prevede edificazione su 18.762 mq (il Rapporto Ambientale a pg 10 indica una riduzione a 15.010 mq) importando nell’area del Waterfront edificabilità su 12.820 mq ora concessa alla zona del Campasso Nervia, futura sede del Borgo del Forte Campus, per residenze, recettività, commercio. Tuttavia la Variante introduce al Campasso Nervia 10.697 mq di edificabilità per servizi convenzionati. Il risultato netto è un aumento di consumo di suolo per circa 10.000 mq. a carico dell’area Waterfront.

A prescindere dall'ubicazione, la conversione di terreni con vegetazione naturale in aree urbane cementificate aumenta la CO₂ atmosferica perchè libera il carbonio immagazzinato nella sostanza organica del suolo e degli alberi. Nel caso del Waterfront di Ventimiglia, la massiva edificazione risulterà nella perdita ingente di alberi in piena terra, e del loro ruolo ecosistemico. La cartografia dell'Uso Suolo Regionale indica che oggi nel distretto Waterfront le aree con vegetazione a sclerofille rappresentano l'86.5% del suolo; a seguito della Variante rappresenteranno solo il 18.9%. La Variante prevede di incrementare la superficie destinata a verde, ma la compensazione sarà di tipo arbustivo o pensile su superfici urbanizzate (Rapporto Ambientale pg. 206-217). Le superfici a verde pubblico-privato in ambiente urbano vengono comunque mappate come consumo di suolo se risultano dalla trasformazione di superfici naturali o agricole. L'impermeabilizzazione di nuovi suoli, inevitabile con l'estensione edilizia prevista sia al Waterfront che al Campus, aumenterà il rischio di allagamenti e di dissesto, riducendo la capacità naturale di assorbimento e infiltrazione delle acque meteoriche.

2. Impatto sull'ambiente naturale e sulla rete ecologica

L'area del **Waterfront** si colloca lungo un versante di grande valore ambientale e visivo, immediatamente a ridosso del mare, e attraversa un corridoio ecologico regionale (ID 53468) riconosciuto nei piani territoriali come elemento di connessione per la fauna tra costa e aree collinari. La stessa documentazione di incidenza ambientale (VinCA) fornita dal Soggetto Proponente riconosce che l'intervento (massivo) di edificazione al Waterfront – con i suoi sbancamenti, le nuove viabilità e l'aumento del carico antropico – rischia di interrompere la continuità del corridoio ecologico. E dunque di sacrificare un elemento fondamentale per la biodiversità costiera e per il mantenimento degli equilibri ecologici del fronte marino di Ventimiglia. Nell'area del **Campus**, il rischio è ancora più rilevante: il progetto confina direttamente con la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT1315719 "Torrente Nervia", che ospita habitat e specie di interesse comunitario – tra cui uccelli migratori, chiroteri e vegetazione ripariale di pregio.

L'analisi *ante-operam* della rete ecologica è stata minimale, riportando osservazioni effettuate in un solo giorno di Febbraio (25 Febbraio 2025). Gli stessi tecnici incaricati riconoscono che sono necessari monitoraggi faunistici stagionali e che la valutazione di incidenza ambientale deve essere completata in "un periodo maggiormente idoneo per le componenti bionaturalistiche oggetto dei rilievi" (Relazione Naturalistica pg. 40). In assenza di dati completi, non è possibile escludere effetti significativi sui valori di conservazione del sito, come richiesto dall'art. 6 della Direttiva Habitat.

3. Le trasformazioni paesaggistiche e i vincoli di tutela

Entrambe le aree oggetto di Variante sono soggette a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Il **Waterfront**, in particolare, ricade sotto vincolo di "bellezza d'insieme" imposto dal Decreto Ministeriale del 14 gennaio 1959 e successivamente integrato nel 1985. Si tratta di un contesto iconico del paesaggio costiero ligure, dove l'incontro tra i terrazzamenti agricoli, il verde mediterraneo, il calanco naturale, e il mare rappresenta un elemento identitario della città. La proposta di costruire nuove volumetrie residenziali e turistiche su oltre 15.000 mq di superficie in un simile scenario, pur mitigata da verde pensile e muretti a secco, comporterebbe una radicale alterazione del paesaggio costiero. Le architetture terrazzate non possono certo

riprodurre il paesaggio agrario originario e rischiano di generare un effetto “artificiale” in un luogo vincolato proprio per la sua naturalità.

Nel **Campus**, il problema è di natura diversa ma altrettanto rilevante: la zona è tutelata dall'art. 142 del Codice dei beni culturali per la sua prossimità al mare e al torrente Nervia. Gli impianti sportivi, le nuove pavimentazioni e l'illuminazione notturna generano il rischio di un forte impatto visivo e luminoso su un paesaggio fluviale che oggi costituisce una soglia naturale tra città e ambiente agricolo.

4. Fragilità geologica e rischi idrogeologici

Le due aree si trovano in contesti morfologicamente fragili, come riconosciuto dalla stessa Regione Liguria nel procedimento di scoping VAS. Il **Waterfront** si estende su un versante classificato in parte come abitato da consolidare e precedentemente compreso in aree di pericolosità geomorfologica elevata (PG3a). L'improcedibilità iniziale della variante, poi superata con una revisione parziale e con il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, non elimina la natura intrinsecamente instabile del sito. Le opere di contenimento già realizzate sono di grande impatto e richiedono manutenzioni costanti: aggiungere carichi edilizi ingenti come quello previsto al Waterfront in un'area così sensibile comporta rischi non ignorabili.

Le relazioni tecniche riconoscono che l'area presenta vulnerabilità della falda e criticità idrogeologiche già documentate. L'impermeabilizzazione di nuovi suoli, inevitabile con l'estensione edilizia prevista, aumenterà il rischio di allagamenti e di dissesto. Il **Campus**, collocato nella piana alluvionale del Nervia, aggiunge un ulteriore elemento di rischio: l'incremento delle superfici impermeabili per la realizzazione di nuovi impianti sportivi e viabilità interne potrebbero modificare i deflussi naturali e accrescere il rischio di esondazioni locali.

5. Aumento del traffico e del rumore, e riduzione della vivibilità urbana

Il Rapporto Ambientale e la Relazione acustica mettono in evidenza che le nuove funzioni residenziali e ricettive del Waterfront, insieme ai servizi sportivi e scolastici del Campus, determineranno un incremento dei flussi di traffico e nuove sorgenti sonore, sia in fase di cantiere sia a regime.

In un contesto urbano già caratterizzato da criticità viarie quotidiane, l'introduzione di un hotel di lusso, 59 residenze di alta gamma, e un campus scolastico-sportivo comporterà un forte aumento dei veicoli privati, con impatti negativi sulla qualità dell'aria, del silenzio, e sulla fruibilità pedonale delle aree costiere. In particolare, la mobilità necessaria agli insediamenti al **Waterfront** dovrà inserirsi nel traffico di base della zona che è già attualmente proibitivo. Sfociano in quella zona la viabilità proveniente dalla Via Aurelia, dall'autostrada, e dalla statale dalla Francia; con picchi di intasamento che raggiungono pesantemente la viabilità extracomunale nelle ore dei trasferimenti dei pendolari che lavorano in Francia, nelle giornate di mercato, e durante tutta la stagione estiva. Gli ingorghi e le lunghe code creano ansia e disagio per i cittadini e sono potenti meccanismi di inquinamento atmosferico. Purtroppo le città dell'estremo Ponente Ligure non si sono occupate a sufficienza di sviluppare il trasporto pubblico e assicurare un'Aurelia bis che permetta di distribuire il traffico in modo funzionale

alleggerendo il carico di automobili e grossi mezzi nei centri cittadini.

I piani presentati ad oggi negli elaborati di Variante per affrontare le criticità del traffico sono vaghi e senza impegno attuativo.

6. Impatti di cantiere e movimentazioni terra

Il progetto del **Waterfront** prevede uno scavo e smaltimento di circa 138.000 metri cubi di terra, con conseguente trasporto su gomma per centinaia di giorni. Tale mole di lavoro avrà effetti rilevanti sulla viabilità, sulla qualità dell'aria e sull'inquinamento acustico. Il traffico dei mezzi pesanti interesserà zone centrali della città e strade di accesso strette e già congestionate, con ripercussioni dirette sulla sicurezza e sulla qualità della vita dei residenti.

Nel **Campus**, le attività di cantiere – più leggere ma prossime alla ZSC – rischiano di disturbare le specie animali che frequentano l'oasi del Nervia, specialmente durante i periodi di nidificazione e migrazione.

La documentazione non contiene ad oggi un piano di cantierizzazione dettagliato né misure di mitigazione temporale e logistica adeguate.

7. L'Incognita della Scuola Internazionale

Questa Osservazione intende evidenziare la mancanza di documentazione di fattibilità in supporto del rilevante impegno edificatorio richiesto dalla Scuola Internazionale. La scheda 2 a pagina 31 del Rapporto Ambientale mostra:

- *Scuola internazionale*: 5.000 mq
- *Residenza per studenti /servizi*: 700 mq
- *Alloggi per studenti, atleti e personale*: 1.425 mq
- *Edificio polifunzionale (area espositiva/spazi eventi, sala conferenze/aula magna, spazi per coworking e uffici, depositi)*: 1.532 mq

In vista del carattere mirato dell'edificazione e dei costi ambientali, sarebbe necessario che i progetti fossero ancorati ad uno studio preliminare che delineasse la domanda, l'offerta, la relazione con il sistema della scuola pubblica, la fattibilità economica attuale, e la sostenibilità futura. All'incontro pubblico del 16 Settembre 2025 condotto dall'Amministrazione comunale di Ventimiglia è stato menzionato un possibile interesse della Blenheim School, che alle nostre ricerche risulta essere una scuola secondaria ubicata in Inghilterra che educa ragazzi tra gli 11 e i 18 anni e che riceve fondi pubblici. Nel website della Scuola il capitolo ADMISSIONS indica che la scuola sta allargando l'area geografica di reclutamento in Inghilterra a causa della progressiva diminuzione di natalità. L'importanza di tenere in conto il fattore demografico nelle aspettative di frequenza della Scuola e nella progettazione di spazi è sottolineata dal trend in atto anche nell'Unione Europea, che nel periodo 2022-2030 vedrà diminuire la popolazione in età scolastica (3-18 anni) di almeno il 3.5% con la perdita di circa 2.5 milioni di studenti.

Queste considerazioni non cancellano l'attrattività che una Scuola Internazionale a Ventimiglia potrebbe avere per studenti locali o provenienti dall'estero e per la comunità dei residenti. Ma è necessaria una documentazione più completa per poter addivenire a valutazioni e piani realistici.

Conclusioni

Il risultato di interesse pubblico della Variante appare molto ridotto rispetto al vantaggio privato. La Relazione urbanistica presenta la Variante come un progetto unitario dove il Waterfront e il Campus sono interdipendenti e complementari: l'uno destinato a funzioni turistiche e residenziali di alta gamma, l'altro a servizi scolastici e sportivi, in modo da bilanciare l'impatto dei due interventi. Tuttavia, analizzando la sostanza, emerge che rispetto al ritorno privato derivante dall'edificazione del Waterfront, il beneficio pubblico è assente dal punto di vista ambientale, è marginale dal punto di vista sociale, ed è puramente ipotetico dal punto di vista delle ricadute economiche, mancando un monitoraggio *post-operam* delle ricadute del porto di Cala del Forte che è posto come punto di riferimento per il nuovo sviluppo.

E' degna di nota una contraddizione sostanziale tra gli obiettivi dichiarati e gli impatti reali. La prevista cementificazione di un anfiteatro naturale soggetto a vincolo di "bellezza d'insieme" è un *vulnus* epocale per la città. Il Rapporto Ambientale e le relazioni tecniche enfatizzano concetti come "*sostenibilità*", "*mitigazioni verdi*", "*rigenerazione urbana*", ma le azioni concrete raccontano una realtà dove le cosiddette mitigazioni – tetti verdi, verde pensile, ripristino dell'area ex ferroviaria del Nervia – rappresentano palliativi rispetto alla portata delle trasformazioni previste. Il progetto, pur dichiarando di contribuire alla riduzione delle emissioni, comporterà in realtà un saldo ambientale negativo: incremento della mobilità privata, nuova pressione urbanistica su ecosistemi già fragili, aumento dei consumi energetici.

Mancano i dati per valutare la Variante in prospettiva futura. L'impatto futuro della perdita di aree naturali richiede rilievi sul campo in stagioni diverse e modellazione ecologica per prevedere le interazioni con aree protette. Le aspettative sulla mobilità e sui trasporti richiedono studi aggiornati del traffico e l'affiancamento al progetto privato di un realistico progetto comunale per la viabilità supportato dagli enti competenti. Le ricadute economiche della massiva edificazione al Waterfront richiedono dati di monitoraggio di indicatori economici relativi all'impatto del porto su flussi turistici, occupazione, e nuove attività. La nuova Scuola Internazionale ha bisogno di uno studio di fattibilità economica e socio-culturale.

Interventi della portata della Variante necessitano di un coinvolgimento attivo degli Stakeholder. Un processo strutturato di consultazione pubblica che informi e interroghi i cittadini, le associazioni, e le attività produttive potrà misurare se e quanto quella che appare al momento come una grande operazione immobiliare è percepita come desiderabile da chi dovrà viverla quotidianamente, e perchè. Sappiamo positivamente che una frazione di residenti e di visitatori ribalterebbe le direzioni di una Variante urbanistica a Ventimiglia, scegliendo di ridurre le volumetrie edificabili; di garantire più spazi pubblici, parchi, percorsi verdi, e funzioni collettive; e di subordinare ogni trasformazione ad una visione che guidi uno sviluppo sostenibile.