

*Sportello
Unico &
le sue prese*

Spett.le

Comune di Genova

Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti

Sportello Unico per le Imprese

Via di Francia, 1

16149 Genova

118-0-0-1

Alla c.a.

Geom. Sergio Cortesia

Raccomandata via pec:

comunegenova@postemailcertificata.it

N. prot. *281* DMP/fc

Genova, 23 febbraio 2012

Oggetto: Conferenza dei Servizi per l'approvazione delle opere di conversione del punto vendita Sogegross in Via Perini a Campi – progetto S.U. 176 del 17/08/2010.

Premesso che:

- la scrivente ha acquistato dal Comune di Genova un'area confinante con il punto vendita Sogegross, denominata area "ex Ilva Laminati Piani", con atto Notaio Biglia di Saronno del 18 maggio 2011 con accesso carrabile da Corso Perrone 15,
- l'area oggetto di compravendita gode di servitù di passaggio pedonale e carrabile a proprio favore come rappresentato nella tavola Q dell'atto Notaio Biglia (qui allegata sub 1 per facilità di lettura);
- al momento dell'acquisto dell'area la scrivente ha acquisito il Regolamento di Comprensorio dell'area Campi Nord di cui sia l'area acquistata che il punto vendita Sogegross fanno parte (qui allegato sub 2);
- in data 26 maggio 2011 la scrivente congiuntamente al gruppo Ikea ha presentato istanza per l'autorizzazione all'ampliamento del punto vendita nell'area divenuta di sua proprietà;
- in data 17 febbraio 2012 la scrivente ha chiesto accesso agli atti della Conferenza dei Servizi in oggetto acquisendo la relazione illustrativa e le tavole n. PD-07 e PD-09 a firma arch. Carola Gattorna;

si rileva che nel Regolamento di Comprensorio, all'art. 2, viene specificato che la strada di accesso da Corso Perrone, pur essendo di proprietà privata (Sogegross e Amt), è di uso comune

Sviluppo Genova S.p.A.

ai lotti del comprensorio, come si evince anche dalla planimetria di dettaglio della servitù esistente allegata. Il successivo articolo 3 del Regolamento recita anche espressamente: *“E’ vietato il parcheggio di automezzi sul fronte dei fabbricati prospicienti la strada di proprietà dei LOTTI 2 e 4; è consentita la sosta per manovre di carico e scarico di merci purchè non intralci il passaggio di mezzi anche pesanti.”*

Nella tavola relativa al progetto Sogegross N. PD-09, che rappresenta lo stato attuale e di progetto del punto vendita, con retino di colore giallo, viene delimitata tutta la superficie della strada di accesso e definita come “area di sosta e movimentazione merci”; sul fronte dell’edificio Sogegross prospiciente sono, infatti, rappresentati diversi portoni carrabili destinati all’accosto di mezzi pesanti (tir e rimorchi).

Si evidenzia come, durante la sosta, movimentazione delle merci e manovra di entrata/uscita di tali mezzi, sia probabile la presenza di ostacolo al transito di altri mezzi pesanti diretti agli edifici vicini. Con l’ampliamento del punto vendita e la sua trasformazione in vendita al dettaglio è, inoltre, ipotizzabile un’intensificazione dell’utilizzo della zona di carico e scarico merci di Sogegross con aggravio rispetto alla situazione di oggi in cui le aree vicine sono, per lo più, sottoutilizzate.

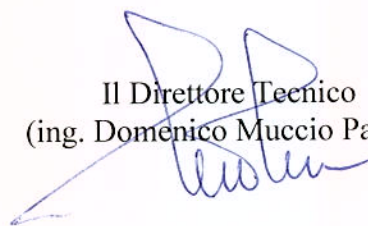
Stante quanto sopra si rileva un potenziale utilizzo e gestione della strada in difformità rispetto a quanto regolamentato da atti notarili di compravendita e dalle servitù esistenti a discapito delle proprietà confinanti che godono di posizione e accesso più sfavorevoli rispetto al lotto Sogegross che, invece, usufruisce di ampi affacci su via Perini e Corso Perrone.

Tale circostanza potrebbe costituire motivo sia di intralcio all’insediamento di nuove attività nelle aree oggi libere sia all’agevole fruibilità dell’ingresso/uscita su Corso Perrone (per la presenza di mezzi di grandi dimensioni in sosta lungo il fronte Sogegross) con conseguenti ripercussioni sul traffico viario della zona.

Chiediamo, pertanto, chiarimenti in merito alle tematiche sopra esposte, ovvero, che venga prescritto una modifica progettuale che ripristini le condizioni di servitù passiva.

In attesa di un cortese riscontro in merito porgiamo i nostri migliori saluti.

Il Direttore Tecnico
(ing. Domenico Muccio Palma)



Allegato 1 : allegato Q all’atto Notaio Biglia di Saronno del 18 maggio 2011

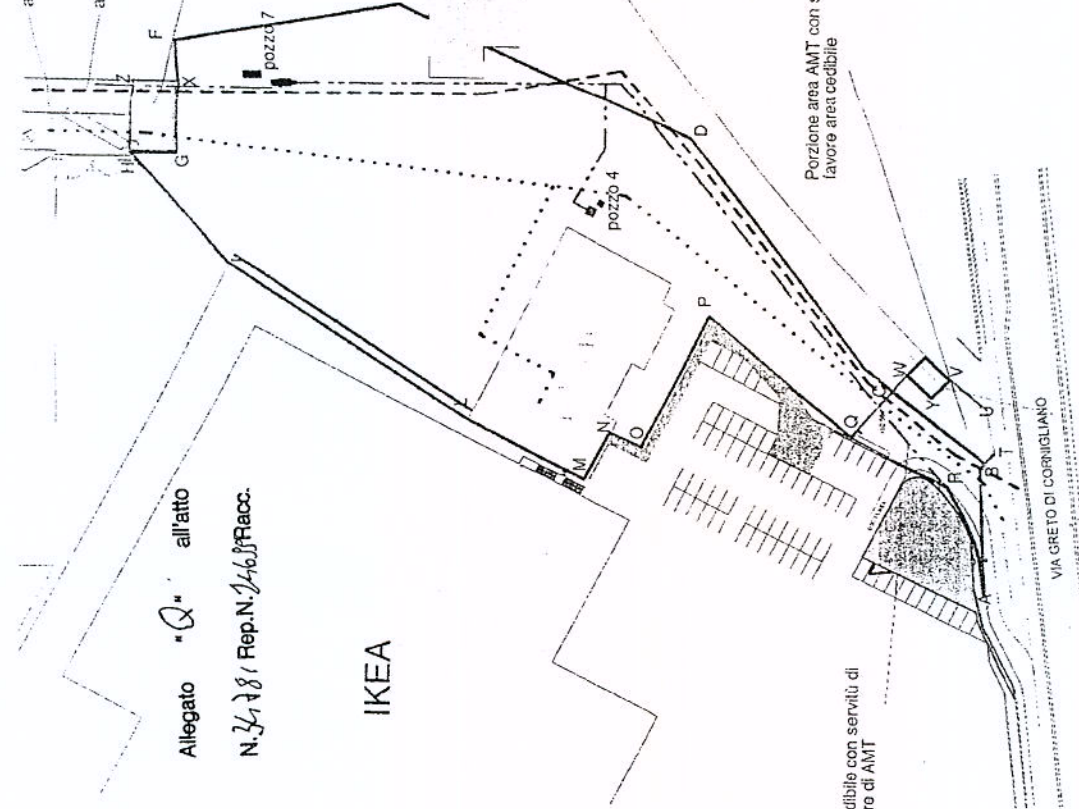
Allegato 2: regolamento di Comprensorio Campi Nord

area SOGEGROSS destinata alla viabilità ad uso del comprensorio

area AMT destinata alla viabilità ad uso del comprensorio

Area di proprietà AMT consorzi di passaggio a favore dell'area cedibile

FABBRICATO EX MENSA da demolire



ALLEGATO N. 1 ALL'ATTO
 N. 34181
 REPERIBILE
 UNIVERSITÀ CAPOCI
 ENNA GRUZZI

hy hove
 Simone Dottici
 P. del P. n.

- Confine area cedibile (A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M,N,O,P,Q,R,S)
- Area A,B,C,Q,R,S e C,B,T,U,V,Y,W, con servizi reciproche di passaggio pedonale e carrabile a favore e contro Comune di Genova ed A.M.T. S.p.A. costituite ex art. 1062 C.C.
- Area H,G,X,Z gravata di servizi di fatto di passaggio pedonale e carrabile a favore del Comune di Genova (area cedibile)
- Tracciato indicativo rete acque nere
- Tracciato indicativo tombinatura acque bianche/imiste esistente
- Posizione indicative pozzi e tubazioni ILVA
- Posizione indicative metanodotto
- Area con servizi metanodotto

AMT	
AZIENDA MOBILITÀ E TRASPORTI - GENOVA	
OGGETTO DELL'INTERVENTO: ALIENAZIONE AREA CEDIBILE DI GENOVA CAMPI	
LOCALITÀ: GENOVA CAMPI	
Comune di Genova - C. C. 01005	
OGGETTO DELLA TAVOLA: AREA CEDIBILE CON RELATIVE SERVIZI	
Tavola n° 1	21.05.2010
SCALA	1 : 1000

Ing. Marco Pavesi

Porzione area cedibile con servizi di passaggio a lavoro di AMT

Porzione area AMT con servizi di passaggio a favore area cedibile

Allegato D al n. 10389 di Raccolta

AREA DI CAMPI NORD - GENOVA

545

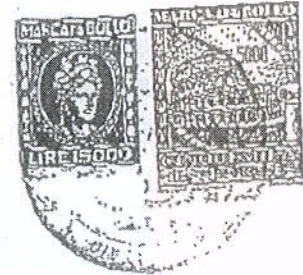
Allegato 1

REGOLAMENTO DI COMPENSORIO

Art. 1 - Costituzione del comprensorio

Costituiscono il comprensorio dell'Area di Campi Nord le proprietà fondiarie individuate sulla pianta allegata al presente regolamento con le denominazioni:

- LOTTO 1 costituito da: Comparto IV est (area IKEA)
Area ex ILT lotto sud
- LOTTO 2 costituito dal Comparto IV ovest (Campate da 1 a 4)
- LOTTO 3 costituito dalla Palazzina Direzione
- LOTTO 4 costituito da: Fabbricato Ex Mensa
Fabbricato Magazzino
Area Ex ILT lotto nord



con le relative aree pertinenziali.

Art. 2 - Parti di uso e proprietà comune e privata

Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutte le proprietà costituenti il comprensorio:

- il collettore delle acque bianche, nel tratto di percorso che attraversa l'area del comprensorio e fino alla confluenza nella rete pubblica;
- il collettore delle acque nere, nel tratto di percorso che attraversa l'area del comprensorio e fino alla confluenza nella rete pubblica.

Sono di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutte le proprietà costituenti il comprensorio, eccetto il LOTTO 1:

- il cancello di accesso da corso F.M. Perrone.

E' di proprietà dei fondi dei LOTTI 2 e 4 e di uso dei fondi dei LOTTI 2, 3 e 4 la strada indicata sulla planimetria allegata con le lettere A₁-A₂-C₁-C₂; per il LOTTO 3 tale diritto d'uso è limitato all'ingresso della palazzina direzione.

Art. 3 - Uso delle parti di proprietà privata e comune

E' tassativamente vietato ai partecipanti al comprensorio di fare qualsivoglia modifica od innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali ed in genere ogni lavoro ovvero variante che possa avere in qualunque modo attinenza con la struttura organica del comprensorio tanto da poterne menomare l'igiene senza il consenso di apposita deliberazione dell'Assemblea di comprensorio di cui al successivo art. 8.

Gli allacci dai collettori delle acque bianche e nere alle singole proprietà individuali sono di proprietà individuale e sono consentiti purché la realizzazione preveda l'inserimento di pozzetti di ispezione prima dell'immissione nei collettori comuni, previa verifica di adeguatezza del collettore comune al ricevimento della/e nuova/e utenza/e.

E' consentita l'apertura di nuovi accessi alle singole proprietà fondiarie dalle strade di uso comune, fatto salvo l'ottenimento delle autorizzazioni e concessioni previste da leggi e/o da regolamenti comunali.

E' vietato il parcheggio di automezzi sul fronte dei fabbricati prospicienti la strada di proprietà dei LOTTI 2 e 4; è consentita la sosta per manovre di carico e scarico di merci purché non intralci il passaggio di mezzi anche pesanti.

E' consentita l'eliminazione delle essenze presenti sulle rispettiva proprietà, senza limitare la funzionalità della strada stessa, fatto salvo l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni previste dalle vigenti leggi e/o normative.

Art. 4 - Valori proporzionali delle quote dei partecipanti al comprensorio

A tutti gli effetti degli artt. 1120, 1123, 1136 del Codice Civile, l'entità delle quote di comproprietà di

Three handwritten signatures in black ink.

547

AREA DI CAMPI NORD - GENOVA

ciascun aderente al comprensorio, espressa in millesimi, resta stabilita come di seguito indicato:

-	LOTTO 1	costituito da: Comparto IV est (area IKEA) Area ex ILT lotto sud	330
-	LOTTO 2	costituito dal Comparto IV ovest (Campate da 1 a 4)	120
-	LOTTO 3	costituito dalla Palazzina Direzione	20
-	LOTTO 4	costituito da: Fabbricato Ex Mensa Fabbricato Magezzino Area Ex ILT lotto nord	530

Tali quote proporzionali non muteranno anche in caso di frazionamento ulteriore delle proprietà aderenti al comprensorio.

Art. 5- Obblighi dei proprietari aderenti al comprensorio

Ciascun proprietario aderente al comprensorio ha l'obbligo per se e per i suoi aventi causa, a titolo universale o particolare, di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche, facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità, nonché di imporre l'osservanza del regolamento stesso, delle sue modifiche e delle sue deliberazioni di assemblea ai propri dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

Ciascun proprietario aderente al comprensorio ha l'obbligo di notificare al Consiglio di comprensorio il proprio domicilio fiscale.

Ogni proprietario aderente al comprensorio è obbligato ad eseguire, nei locali e negli impianti di sua proprietà, le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri proprietari aderenti al comprensorio o compromettere la stabilità degli edifici.

Deve inoltre consentire, a richiesta dell'assemblea e previo congruo preavviso, che all'interno della sua proprietà si proceda, coi dovuti riguardi, e salvo diritto alla rivalsa dei danni, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire alle parti comuni, nell'interesse del comprensorio o dei singoli aderenti.

Ciascun proprietario, in ogni caso, prima di intraprendere all'interno della sua proprietà l'esecuzione di opere e lavori, che possano interessare l'uso delle cose e dei servizi comuni, deve darne notizia all'assemblea ed ottenerne il preventivo benestare.

Art. 6- Consiglio del comprensorio

L'organo di rappresentanza e di amministrazione del comprensorio è il Consiglio di comprensorio, che è eletto annualmente dall'assemblea degli aderenti al comprensorio.

Sono obbligatoriamente aderenti al comprensorio tutti i proprietari di immobili (lotti, interi edifici o singole unità immobiliari) delle proprietà fondiari di cui all'art. 1: il trasferimento degli immobili facenti parte del comprensorio ovvero il loro frazionamento e l'alienazione parziale comporta il sub-ingresso dei nuovi proprietari in seno al comprensorio nella posizione dei loro danti causa.

Il sub-ingresso, totale o parziale, avrà comunque effetto nei confronti del comprensorio dal momento del deposito presso il Consiglio di copia autentica dell'atto di trasferimento.

Dalla data di trasferimento le spese faranno capo al nuovo proprietario, per la parte di competenza, il quale sarà tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non pagati.

Il Consiglio di comprensorio è formato da 5 membri ed è presieduto da un Presidente scelto dai consiglieri tra i suoi componenti.

La prestazione dei consiglieri e del Presidente è gratuita, salvo deliberazioni contrarie dell'Assemblea.

AREA DI CAMPI NORD - GENOVA

549

Art. 7 - Attribuzioni del Consiglio di comprensorio

Il Consiglio di comprensorio deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli aderenti al comprensorio e provvedere affinché sia curata l'osservanza del regolamento di comprensorio;
- 2) stabilire le norme per la fruizione delle parti e servizi comuni, sentita l'assemblea;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti e servizi comuni;
- 5) rendere conto della propria gestione alla fine di ogni anno;
- 6) provvedere ad ogni altro adempimento previsto dal presente regolamento e dalla legge.

Il Consiglio di comprensorio compila pure il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito e a debito di ciascun aderente; rendiconto e stato di riparto saranno ugualmente sottoposti all'assemblea per l'approvazione, conseguita la quale, i singoli aderenti saranno tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute; le rimanenze a credito saranno portate a nuovo nell'esercizio successivo a diminuzione delle quote di anticipo.

Il Consiglio di comprensorio compila pure il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra gli aderenti in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Tale progetto è sottoposto all'assemblea degli aderenti e subito ciascun aderente è egualmente tenuto a versare la sua quota anticipata di contribuzione, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità stabilite dall'assemblea stessa e salvo diverse disposizioni da essa adottate.

Art. 8 - Attribuzioni dell'assemblea di comprensorio

Oltre a quanto stabilito nel presente regolamento o per legge, l'assemblea degli aderenti provvede:

- 1) alla nomina, conferma e revoca del Consiglio di comprensorio ed alla sua eventuale retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra gli aderenti;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale predisposto dal Consiglio di comprensorio ed all'impegno del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo un fondo speciale.

Il Consiglio di comprensorio non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

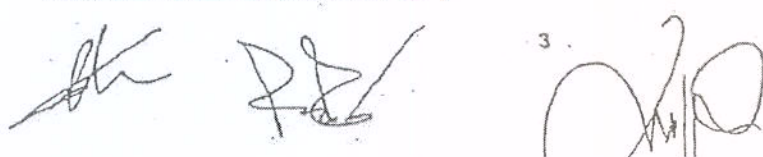
Art. 9 - Costituzione dell'assemblea

L'assemblea dovrà essere convocata in via ordinaria almeno una volta l'anno per le deliberazioni indicate nel precedente art. 8 ed in via straordinaria dal Consiglio di comprensorio quando ritenuto necessario. In mancanza del Consiglio di comprensorio, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun aderente al comprensorio.

L'assemblea è convocata mediante avviso inviato a mezzo di raccomandata, postale o a mano, almeno otto giorni prima; l'avviso dovrà contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione, dell'ordine del giorno delle materie da discutersi, del luogo, giorno ed ora in cui si troveranno depositati per la visione degli interessati il rendiconto, il riparto spese, il preventivo ed il progetto di riparto, le pezze giustificative, nonché la data della adunanza in seconda convocazione fissata a norma dell'art. 1136 Cod. Civ.

Il verbale dell'assemblea deve contenere:

- a) l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;



AREA DI CAMPI NORD - GENOVA

- b) il numero dei presenti di fatto e per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al comprensorio;
- c) le generalità delle persone delegate;
- d) il cognome e nome degli aventi titolo intervenuti o rappresentati con la indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- e) l'indicazione del Presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- f) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con la indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna e dei presenti che hanno espresso voto contrario;
- g) qualunque dichiarazione di cui si richieda l'inserzione.

Ogni proprietario ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona con delega scritta. La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce e per la trattazione delle pratiche elencate nel relativo ordine del giorno.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi soltanto ed esclusivamente l'interesse di una parte di proprietari e sempreché essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, si potrà far luogo alla convocazione di assemblee parziali della cui convocazione peraltro dovrà essere data regolare comunicazione a tutti i proprietari.

Sia per le assemblee generali, sia per quelle parziali, la validità delle convocazioni come delle deliberazioni dovranno essere riferite alla totalità dei soli aventi titolo interessati e cioè di quelli soli tenuti alla contribuzione della spesa in discussione.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata, senza che possa annettersi alcuna influenza o conseguenza alla circostanza che alcuno degli aventi titolo presenti al momento della costituzione successivamente si sia venuto ad assentare.

Non è posto alcun limite al numero di deleghe che possono essere conferite a ciascun partecipante all'assemblea.

Art. 10 - Spese e ripartizione delle stesse

- 1) Tutti gli aderenti al comprensorio devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento della parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni validamente deliberate dall'assemblea.

Nessun aderente al comprensorio, neppure rinunciando ai suoi diritti sulle cose comuni, nonché all'uso dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle relative spese di manutenzione e di gestione.

- 2) I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il comprensorio sono indicate all'art.4.
- 3) Tutte le spese relative ai collettori fognari delle acque bianche e nere, nonché le spese di gestione sono ripartite, con regola generale e salvo le eccezioni eventualmente disposte dal presente regolamento, tra gli aderenti al comprensorio in proporzione del valore delle rispettive proprietà quali risultano essere in millesimi all'art.4.

La dizione "tutte le spese" di cui sopra è adottata per brevità anche nel comma seguente, sta a significare e comprendere ogni volta le spese per la conservazione e cioè per le riparazioni sia ordinarie sia straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate ai sensi di legge e tutti gli oneri riguardanti le cose, gli impianti ed i servizi nei comma stessi indicati.

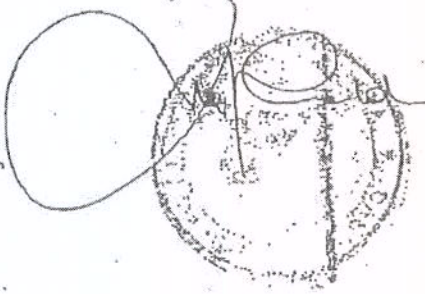
- 4) Tutte le spese relative alla manutenzione del cancello di ingresso vanno ripartite tra i lotti proprietari in ragione dei valori proporzionali delle quote di cui all'art.4.

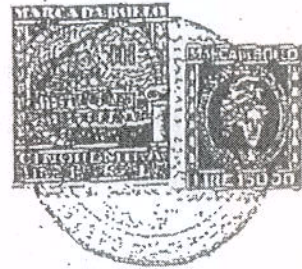
AREA DI CAMPI NORD - GENOVA

- 5) Tutte le spese per la pulizia, illuminazione, nonché per la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada di proprietà dei LOTTI 2 e 4, vanno ripartite tra i LOTTI 2,3 e 4 in ragione dei valori proporzionali della quota di cui all'art.4.
- 6) Qualunque riparazione, ordinaria o straordinaria, non riferentesi alle parti di proprietà comune ed ogni altra spesa relativa alle singole proprietà è a totale ed esclusivo carico dei rispettivi proprietari, con la sola eccezione di quanto previsto al precedente punto 5.

Art. 11 - Modifiche al regolamento

Ogni modifica al presente regolamento di comprensorio dovrà essere approvata con regolare delibera dell'assemblea degli aventi titolo e col voto favorevole di tanti proprietari che rappresentino almeno l'80% del valore del comprensorio secondo i valori proporzionali di cui all'art.4.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]






IMP. BOLLO ASS. **REG. MRE**
 AUT. INT. FIN. DI GENOVA
 N. 3/55096/84 DEL 10-12-84

LIMITE AREA OGGETTO DI COMPRAVENDITA

ALLEGATO "D1" ALL'ATTO
 Rep. N° 61740 del 27.3.97

CORSO F.M. PERRONE

A1 A A2 U

PROPRIETA' SIMPRO

SERVITU' A FAVORE
 FONDO CAPANN. EX MANUTENZ. E PALAZZINA UFFICI
 SERVITU' A FAVORE
 FONDO STAB. EX ILT



Lotto A COR Fg 78 hum

Lotto B COR Fg 78 num 255 sub 19

LOTTO B COR Fg 78 num 335 sub 6

LOTTO B TAV 2 COR Fg 78 num 335 sub 6

Lotto E COR Fg 78 num 255 sub 21

Lotto C COR Fg 78 num 255 sub 19

Lotto D COR Fg 78 num 255 sub 20

ALLEGATO

GENOVA CAMPI - CORSO PERRONE 15

DETTAGLIO PLANIMETRIA DELLA
 SERVITU' ESISTENTE STRADA DI ACCES
 scala 1:500

IMP. SOLO ASE. MOD. VIRT.
AUT. INT. FIN. DI GENOVA
N. 3509/94 DEL 10-12-84

ALLEGATO "B" ALL'ATTO
Rep. N. 6740 del 27.3.97

Cesario Turchi
Roberto Ogier
Giuseppe De Vito

LOTTO A COR Fg 78 num 335 sub 5

CORSO F.M. PERRONE

INGRESSO CARIBILE
CAMPATE 1-2-3

PALAZZINA DIREZIONE
CAMPATA 1
CAMPATA 2
CAMPATA 3
CAMPATA 4

PIAZZALE CAMPATA 4
LOTTO E COR
Fg 78 num 255 sub 21
LOTTO D COR Fg 78
num 255 sub 20

LOTTO C COR Fg 78
num 255 sub 19

LOTTO C TAV. 1
COR Fg 78 num 297

LOTTO C COR Fg 78
num 255 sub 11

LOTTO B TAV. 8
COR Fg 78 num 469

LOTTO B TAV. 7
COR Fg 78 num 294

LOTTO B TAV. 9 COR Fg 78
num 255 sub 22

LOTTO F COR Fg 78
num 255 sub 14

LOTTO B TAV. 3
COR Fg 78 num 335 sub 8

LOTTO B TAV. 4
COR Fg 78 num 335 sub 8
Costruzione abusiva demolita e seguito
inquinazione di demolizione pervenuta a
ILVA S.p.A. il 01.09.1993 prot. 1015/AF

LOTTO E TAV. 2
COR Fg 78 num 335 sub 6

LOTTO B TAV. 6
COR Fg 75
num 111 sub 5

LOTTO B TAV. 5
COR Fg 75 num 120

ENTE FERROVIE DELLO STATO
Area per la movimentazione ferroviaria

MENSA

MAGAZZINO

LEGENDA

LIMITE AREA OGGETTO DI COMPRAVENDITA

AREA FF. SS. S.p.A. OGGETTO DI FUTURA POSSIBILE CESSIONE



ALLEGATO B

GENOVA CAMPI - CORSO PERRONE 15

PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:1000

GRETERA

VIA GRETO DI CORRIGLIANO

SNAM

