COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 20/09/2011

00067/2011 CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E/O OPPOSIZIONI ALLA VARIANTE GENERALE DEL SETTORE ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE 3 DICEMBRE 2007 N.38, ADOTTATA CON DELIBERA N. 4 DEL 15 FEBBRAIO 2011 DAL CONSIGLIO COMUNALE

Presiede: Il Presidente del Consiglio - Guerello Giorgio

E' assente la Sindaco

Risultano presenti i Signori Consiglieri:

	NOME E COGNOME		NOME E COGNOME
1	Balleari Stefano	20	Grillo Luciano
2	Basso Emanuele	21	Guastavino Emanuele
3	Biggi Maria Rosa	22	Jester Giorgio
4	Bruno Antonio	23	Lauro Lilli
5	Burlando Angela Francesca	24	Lecce Salvatore
6	Campora Matteo	25	Lo Grasso Umberto
7	Cappello Manuela	26	Malatesta Gianpaolo
8	Cecconi Giuseppe	27	Mannu Giorgia
9	Centanaro Valter	28	Murolo Giuseppe
10	Cortesi Paolo	29	Musso Enrico
11	Costa Giuseppe	30	Nacini Arcadio
12	Cozzio Luisa	31	Ottonello Tomaso Erminio
13	Danovaro Marcello	32	Pasero Ermanno
14	De Benedictis Francesco	33	Pizio Nicola
15	Delpino Bruno	34	Pratico Aldo
16	Federico Erminia	35	Scialfa Nicolo
17	Frega Alessandro	36	Tassistro Michela
18	Gagliardi Alberto	37	Vacalebre Vincenzo
19	Grillo Guido		

Intervenuti dopo l'appello:

	NOME E COGNOME		NOME E COGNOME
1	Arvigo Alessandro	5	Piana Alessio
2	Bernabo' Brea Giovanni	6	Porcile Italo
3	Bruni Gianlorenzo	7	Proto Andrea
4	Garbarino Roberto	8	Viazzi Remo

Assenti giustificati:

	NOME E COGNOME		NOME E COGNOME
1	Dallorto Luca	3	Ivaldi Enrico
2	Fusco Marylin	4	Lorenzelli Vincenzo

E pertanto complessivamente presenti n. 46 componenti del Consiglio.

Assessori:

	NOME E COGNOME		NOME E COGNOME
1	Anzalone Stefano	5	Papi Roberta
2	Margini Mario	6	Pastorino Bruno
3	Miceli Francesco	7	Scidone Francesco
4	Ottonello Pasquale	8	Vassallo Giovanni

Partecipa: Il Segretario Generale - Maria Angela Danzi

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 56 in data 4 agosto 2011.

Su proposta del Sindaco e Assessore alla Pianificazione Strategica, Urbanistica e Urban Lab, Marta Vincenzi, e dell'Assessore alle Politiche della Casa e Housing Sociale, Bruno Pastorino;

Premesso:

- che il Comune di Genova è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.G.R.L. n. 44 del 10 marzo 2000;

- che la legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni e integrazioni, disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti;

- che la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale e funzionale nell'ottica della concertazione degli atti fra gli Enti titolari, ai diversi livelli, del potere di pianificazione territoriale;

- che, in particolare nell'ambito del Capo III della citata legge regionale, che disciplina l'aggiornamento e la variazione e revisione del Piano Urbanistico Comunale, gli articoli 43 e 44 definiscono i relativi procedimenti di approvazione;

- che la Regione Liguria ha approvato la legge n. 38 del 3 dicembre 2007 pubblicata sul B.U.R.L. il 12 dicembre 2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo";

- che tale legge, al Titolo V "Norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo", Capo I "Disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale", all'art. 26 (Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali) comma 5, prevede entro 6 mesi dall'approvazione del Programma Quadriennale Regionale (PQR) l'adeguamento dello strumento urbanistico vigente;

- che con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 9 in data 28 aprile 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 22 I S.O. del 3/06/2009, la Regione Liguria ha approvato il Programma Quadriennale Regionale 2008 – 2011 per l'edilizia residenziale ai sensi della Legge Regionale 3 dicembre 2008, n. 38, articolo 8;

- che il comma 4 dell'art. 26 della legge regionale 38/2007 dispone, sulla base delle indicazioni del PQR, ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale, che i Comuni determinino:

- il fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare;
- le quote di superficie da riservare alla realizzazione di ERP espresse in percentuale della nuova superficie edificabile prevista dal vigente PUC;
- le eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS, ovvero all'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, sempre espresse in percentuale della superficie edificabile prevista dal vigente PUC;
- la disciplina urbanistico edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare ad ERS;
- l'entità dell'eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP, con relativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tale quota, laddove non provveda direttamente il soggetto attuatore;
- le modalità con cui il Comune intenda riconoscere eventuali compensazioni ai soggetti che si impegnino a cedere all'ARTE territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS.

- che il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. 4 del 15 febbraio 2011 con la quale è stata adottata la variante generale al Piano Urbanistico Comunale per il settore abitativo in adeguamento alla l.r. n.38/2007;

- che il Settore Pianificazione Urbanistica il 16 marzo 2011 ha pubblicato l'avviso di deposito degli elaborati tecnici, grafici e descrittivi della deliberazione sopraccitata, presso l'Ufficio Albo Pretorio per la libera visione;

- che il termine per presentare al Comune di Genova, presso l'Archivio Protocollo Generale le osservazioni e/o opposizioni è scaduto il 27 giugno 2011;

Rilevato:

- che presso l'Archivio e Protocollo Generale (nota prot. n. 208241 del 28 giugno 2011) sono pervenute due osservazioni/opposizioni nei termini:

a) PG 137175 / Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di S. Francesco Albaro e Foce;

b) PG 206144 / Sig. Sanguineti.

- che sono sopraggiunte altre tre osservazioni/opposizioni non attraverso l'Ufficio preposto al ricevimento e neppure nella forma indicata così come individuato con apposito provvedimento di pubblicazione degli atti :

c) P.n.176806/Associazione dei Costruttori Edili della Provincia di Genova del 30.5.2011;

d) P.n. 187525/Immobiliare La Collina S.r.l. del 9 giugno 2011;

e) P.n. 191760 del 13 giugno 2011 Cooperative IrisIII, Nuova Coop Cinque, Shelley, Solar s.c.r.l.;

- che l'osservazione/opposizione di cui alla lettera a) PG 137175 non è, per forma e contenuto, rivolta verso la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15 febbraio 2011 con la quale è stata adottata la variante generale al Piano Urbanistico Comunale per il settore abitativo;

- che, nonostante le difformità riscontrate nelle quattro osservazioni/opposizioni (a, c, d, e) si ritiene comunque necessario controdedurre ai rilievi esposti;

- che i cinque documenti di osservazioni/opposizioni costituiscono allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, a cui si rimanda per una completa presa visione;

Rilevato inoltre :

- che è possibile formulare insieme le controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni presentate da ASSEDIL e da IMMOBILIARE LA COLLINA S.r.l. in quanto le stesse presentano identici rilievi alle norme adottate con la D.C.C. n. 4/2011;

Considerato che:

a) all'osservazione/opposizione (PG 137175) presentata dalla Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di S. Francesco Albaro e Foce si controdeduce come segue:

- l'osservazione/opposizione della Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di S. Francesco Albaro e Foce è stata impropriamente presentata verso la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15 febbraio 2011 con la quale è stata adottata la variante generale al Piano Urbanistico Comunale per il

settore abitativo; infatti la richiesta è quella di trasformare il vincolo del fabbricato di via San Nazaro 9 da zona F sottozona FFa per consentire una sua utilizzazione ad uffici;

- nel ribadire il non accoglimento dell'osservazione, in quanto la variante in oggetto è adottata in recepimento della legge regionale 38/2007 la cui finalità individuata all'art. 26 è esclusivamente rivolta a fornire una risposta al fabbisogno di residenza primaria, si può evidenziare come la scheda A1 – Recupero di edifici religiosi o servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa – offre la possibilità di modificare parzialmente la destinazione d'uso dell'edificio, senza variante al PUC, purchè il 50% della superficie agibile sia dedicata alla locazione a canone moderato per la durata di 15 anni;

b) all'osservazione/opposizione (PG 206144) presentata dal Sig. Sanguineti si controdeduce come segue:

- il Signor SANGUINETI GIANFRANCO, proponente di un intervento facente parte del Programma Comunale per Social Housing approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51 del 21 luglio 2009, ha presentato osservazioni/opposizioni in riferimento alla disciplina normativa introdotta con l'art. 8 bis delle Norme Generali del PUC, punto 8 - Alloggi sociali, per il recupero di immobili produttivi o tecnologici dimessi- alla quale l'intervento proposto deve essere adeguato;
- nell'osservazione, sostenendo l'elevato valore della monetizzazione per la collocazione periferica rispetto alle zone centrali di Pegli e l'elevato peso delle quote ERP da cedere, chiede la riduzione delle stesse quote e della percentuale a servizi pubblici prevista nella norma, oltre alla richiesta di esenzione dell'applicazione di tale percentuale sotto i 500 mq di superficie agibile; inoltre chiede la modifica del paragrafo "Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi" rendendo meno vincolante la prescrizione di allineamento agli edifici circostanti; le osservazioni/opposizioni sono solo in parte accoglibili;
- l'opportunità offerta dalle norme della scheda oggetto di osservazioni/opposizioni è data dalla possibilità per gli edifici produttivi da tempo abbandonati e residuali nel tessuto urbano di accedere al cambio d'uso senza procedura di variante al PUC, con tempi evidentemente più brevi ed una alta rivalutazione immobiliare, ed è con questa motivazione che è giustificata una quota di ERP più elevata;
- la valutazione che il valore della monetizzazione sia eccessiva in quanto riferita al valore delle aree centrali di Pegli non è veritiera; infatti la definizione del valore della monetizzazione e della relativa quota percentuale di ERP rappresenta una media dei valori di diverse unità urbanistiche della ex Circoscrizione indicate dall'OMI (Osservatorio dell'Agenzia del Territorio); pertanto tale parte non può essere accolta;
- è invece accoglibile l'indicazione di estendere anche a questi interventi l' esenzione prevista dal Programma Quadriennale Regionale 2008 – 2011 per l'edilizia residenziale per la parte di s.a. relativa a 500 mq dell'

immobile, come del resto applicato alle altre tipologie di interventi previsti dalla presente variante;

- per le ragioni sopraesposte la Scheda A2 – Recupero di edifici industriali dismessi per incrementare l'offerta abitativa- al termine del capoverso "Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi" è aggiunta la frase:

"La percentuale di S.A. relativa all'E.R.P. si applica alla superficie agibile eccedente i 500 metri quadrati."

c) all'osservazione/opposizione (P.n.176806) presentata dall'Associazione dei Costruttori Edili della Provincia di Genova e all'osservazione (P.n. 187525) presentata dall'Immobiliare La Collina S.r.l. del 9 giugno 2011, si controdeduce come segue:

1. nella premessa della nota di osservazioni presentata dall'Associazione dei Costruttori della Provincia di Genova si afferma che "la delibera assunta dal Comune di Genova aggrava gli esiti negativi della l.r.n.38/2007, rendendo di fatto, obbligata la monetizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale". Questa considerazione iniziale è perlomeno contraddittoria: il Comune infatti ha recepito una richiesta manifestata proprio da professionisti ed imprenditori in fase di audizione, tesa ad ampliare la possibilità di monetizzare le quote di Edilizia Residenziale Pubblica, rispetto alle norme introdotte con la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 9 in data 28 aprile 2009 "Programma Quadriennale Regionale 2008 – 2011 per l'edilizia residenziale ai sensi della Legge Regionale 3 dicembre 2007, n. 38, articolo 5" (pubblicata sul B.U.R.L. 22 I S.O. del 3/06/2009 (di seguito definito PQR), per evitare il deprezzamento dell'immobile privato con l'inserimento di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- per ulteriore chiarificazione, l'operatore privato, con la normativa approvata con la DCC n.4/2011, può presentare alla C.A. tre soluzioni per la restituzione della quota E.R.P.: 1) realizzare nello stesso immobile gli alloggi corrispondenti alla superficie agibile da rilasciare; 2) consegnare gli alloggi corrispondenti alla superficie agibile da rilasciare in altro immobile (comma 5 art.8 bis); 3) monetizzare la quota corrispondente alla s.a. con i valori della tabella dell'allegato E della delibera;
- viceversa le norme regionali vincolano a realizzare, quasi sempre e nello stesso edificio, alloggi di E.R.P., trascurando che tale decisione può incidere negativamente sulla valorizzazione dell'immobile che intende perseguire l'operatore; tale impostazione inoltre non tiene conto delle difficoltà delle famiglie assegnatarie, anche a sostenere le spese di amministrazione, che porterebbero in breve tempo alla morosità (il 67% delle famiglie richiedenti un alloggio E.R.P. ha un reddito ISEE da zero a 5.000 euro); quindi l'orientamento più elastico assunto dall'Amministrazione Comunale dovrebbe esser apprezzato dall'Associazione Costruttori Edili che oltre a tutto asserisce che "di tale forzoso riconoscimento non potrebbe neppure essere assicurato l'efficace utilizzo", affermazione non pertinente in quanto L.R. 38/2007 impone ai Comuni il vincolo di utilizzo dei fondi per ERP;

2. l'osservazione che riguarda il testo normativo esamina l'applicazione dell'obbligo di produzione di E.R.P. per gli interventi di demolizione e ricostruzione, infatti, l'Associazione dei Costruttori Edili obietta come la legge regionale indichi l'ambito di applicazione alla nuova superficie edificabile distinguendo la nuova costruzione dalla demolizione e ricostruzione; tale osservazione può essere accolta modificando l'attuale testo, non sufficientemente chiaro; infatti l'applicazione delle quote di E.R.P. è da intendersi solo per la demolizione e ricostruzione con il cambio d'uso producendo nuova edilizia residenziale: in accoglimento all'osservazione viene modificato il titolo, all'art. 45 "Tipi d'intervento" comma 5.1: "Demolizione e ricostruzione attraverso il cambio d'uso a superficie residenziale".

3. l'ASSEDIL chiede l'introduzione di meccanismi compensativi, con riferimento alla l.n. 244/2007 (legge finanziaria) comma 259 dell'art.1, "che consentirebbero di ottenere dall'amministrazione quote di edificabilità aggiuntive nel caso di esecuzioni di interventi di social housing"; formulano quindi la richiesta di un emendamento "mediante l'inserimento nell'art. 8 bis delle norme di attuazione dell'obbligo per l'amministrazione di riconoscere la compensazione urbanistica per gli operatori che realizzano le quote di ERS".

- tale proposta è frutto della difficoltà di comprensione della definizione delle categorie dell' Edilizia Residenziale Sociale (ERS), come definite dalla legge regionale n.38/2007, troppo spesso indicate genericamente alloggi sociali o social housing: l' E.R.S. è altra cosa rispetto all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), che in essa è ricompresa; essa prevede anche altre forme di locazione come quelle previste dalla legge n. 431/98 o dalla stessa legge regionale n. 38/2007, all'art.15 (canone moderato), che producono un reddito e generalmente sono di proprietà privata e sono vincolati solo per un limitato tempo (anche solamente 5 anni, canone concordato);
- la legge regionale 38/2007 opera giustamente una distinzione definendo l'ERP come edilizia "finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale"(art.14), diversamente dagli altri alloggi, tipo la locazione a canone moderato, che definisce "finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica"; il servizio abitativo a cui fa riferimento l.n. 244/2007 (legge finanziaria, commi 258 e 259), si riferisce infatti alla cessione di "aree o immobili da destinarsi a edilizia residenziale sociale" per alloggi quali quelli a "canone calmierato, concordato e sociale"(che la legge regionale appunto definisce a servizio a rilevanza economica) attraverso il consenso all'aumento di volumetria premiale;
- l'Edilizia Residenziale Pubblica è il servizio abitativo totalmente ed esclusivamente pubblico e, come precisa la legge regionale n.38/2007, si distingue dagli altri servizi a rilevanza economica. Nella relazione tecnica, parte integrante del provvedimento di Variante generale del settore abitativo, è compiutamente spiegato che l'accesso agli alloggi di ERP, attraverso bando pubblico, è ormai riservato a famiglie a basso reddito e la gran parte degli assegnatari è anche seguita dai servizi sociali e difficilmente riesce a pagare il semplice e modesto affitto;

- non è accoglibile l'osservazione per le motivazioni esposte.

4. l'ASSEDIL chiede ancora la possibilità di riduzione della quota di ERP (non di ERS come è riportato invece nel testo delle osservazioni) al 5% della superficie agibile da realizzarsi "nel caso in cui si registri un valore immobiliare medio di mercato inferiore al doppio del costo di costruzione riconoscibile dell'edilizia residenziale";

- l'osservazione riprende un passaggio del Programma Quadriennale Regionale in cui viene definita la dotazione territoriale percentuale di ERP in base al fabbisogno abitativo, che nel caso genovese viene compresa tra 5% ed il 20%; in questo senso il PQR individua la possibilità in cui "il Comune può riservare come dotazione territoriale una percentuale inferiore al 5%".
- questo non è il caso del Comune di Genova che non ha applicato le percentuali delle quote ERP fisse su tutto il territorio ma ha modulato le percentuali, e gli stessi valori della monetizzazione, sulla base delle indicazioni OMI (Agenzia del Territorio) basandosi sui valori immobiliari delle compravendite e dei valori di area, pertanto utilizzando questo procedimento, la maggior parte dei valori percentuali per area territoriale cittadina (corrispondente alle vecchie circoscrizioni) sono addirittura già pari o inferiori al 5%;
- non è accoglibile l'osservazione controdedotta, la cui motivazione sembrerebbe dovuta ad una cattiva assimilazione delle norme adottate dal Consiglio Comunale;

5. sempre nella nota dell'ASSEDIL, a pagina 3, al numero 3 delle osservazioni /opposizioni, chiede "la possibilità di permuta o ulteriori modalità compensative a vantaggio del soggetto attuatore nel caso di realizzazione di ulteriori quote di ERS";
- anche in questo caso il riferimento è rivolto all'applicazione di meccanismi compensativi, con riferimento alla l.n. 244/2007 (legge finanziaria) comma 259 dell'art.1, per cui ci rifacciamo alla risposta già riportata al punto 3;
- comunque è necessaria la precisazione che quando il PQR fa riferimento ad "altre quote di superficie agibile da vincolare ad ERS" intende tipologie aggiuntive all'ERP (canone moderato, strutture alloggiative di natura temporanea e strutture per l'inclusione sociale);
- la normativa adottata dal Consiglio Comunale con la delibera n. 4/2011 applica tale opportunità solo in caso di Ristrutturazione urbanistica (punto 5.3 dell'art. 45 Tipi d'intervento); in questo caso, e solo per interventi maggiori di 5000 metri di superficie agibile da destinare ad edilizia residenziale, oltre alla quota di ERP si applica il 5% di ERS (vale a dire canone moderato per la durata di 15 anni), in cui la proprietà rimane privata dell'operatore e al termine del vincolo può essere venduta, ed è ben altra cosa rispetto alla quota di ERP che è ceduta gratuitamente al Comune, quindi in questo caso non si ritiene debba essere previsto nessun meccanismo compensativo;
- l'osservazione non è accoglibile per le motivazioni esposte.

6. con le osservazioni ai punti 3 e 5, Assedil chiede misure compensative, trascurando che la scelta operata dalla variante è quella di inserire l'edilizia residenziale pubblica ai sensi della l.r. 38/2007, tra i servizi pubblici come standard urbanistico;

- le quote di ERP, essendo standard, agiscono come un onere di urbanizzazione e non intervengono sottraendo indice edificabile, inoltre sono scomputabili nella misura indicata dalla variante stessa; al contrario la normativa regionale prevede sopra i 1500 mq, in caso di monetizzazione, la detrazione della superficie agibile non direttamente realizzata;
- più in generale la variante incentiva la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale facilitando la loro eseguibilità, in tal senso agisce la norma introdotta con all'art. 8bis al punto 3 "Agevolazioni economiche, procedurali e premialità"; con tale principio, considerando che molti interventi ERS si inseriscono in immobili esistenti in contesti storici o con un contesto urbano consolidato, si può individuare la possibilità di esentare dall'obbligo del reperimento di parcheggi nel caso in cui l'area non ne consenta la realizzazione;
- accogliendo in parte la richiesta dell'Assedil si può introdurre quindi la seguente agevolazione all'art. 8bis punto 3.2 che risulta così modificato:

"3.2 Gli alloggi di recupero per l'edilizia residenziale, realizzati anche tramite interventi di ristrutturazione, purché convenzionati con il Comune per l'uso sociale e/o destinati alla locazione a canone concordato, ancorché non costituenti standard urbanistico, saranno esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione <u>e dal reperimento dei parcheggi residenziali pertinenziali agli alloggi ERS ove l'area non ne consenta la realizzazione."</u>

7. un'altra questione sollevata con le osservazioni è rappresentata dallo scomputo dagli oneri di urbanizzazione della quota di ERP monetizzata: "si richiede quindi emendare la proposta con l'espresso riconoscimento che è scomputabile dalla quota B1 e B2 del contributo delle quote di E.R.P. monetizzate";

- <u>tale osservazione può essere parzialmente accolta;</u>
- la legge regionale n. 38/2007 e, meglio ancora, la sua applicazione nel PQR, prevede che le quote di ERP monetizzate siano calcolate "sulla base del costo riconoscibile dell'intervento": ciò significa che il valore della monetizzazione è pari al costo di realizzazione dell'intervento;
- l'allegato E, parte integrante della D.C.C. n. 4/2011, descrive il procedimento con cui si arriva alla definizione dei valori della monetizzazione (euro al metro quadrato di superficie agibile), tali valori rappresentano l'intero costo di costruzione (compresivi di tutti gli oneri tecnici) e tutti gli oneri aggiuntivi (costo unitario di urbanizzazione, valore dell'area, profitto dell'imprenditore);
- la monetizzazione, quando richiesta dalla C.A., è motivata dalla decisione di utilizzare le risorse con la stessa finalizzazione, incrementare gli

alloggi di ERP, ma con maggior beneficio per l'interesse pubblico; per queste ragioni la legge impone l'introduzione di un apposito capitolo di bilancio;

- nella fattispecie la monetizzazione, quindi, può dare origine ad uno scomputo, che non può essere per l'intero ammontare degli oneri di urbanizzazione (interesse esclusivo –B1- più interesse generale –B2) ma, al massimo, fino dall'intera quota dell'interesse generale;
- per le motivazioni esposte, si accoglie parzialmente tale osservazione inserendo all'art.8 bis delle Norme Generali al punto 3.1 , secondo capoverso, il testo seguente: " **3.1** Gli alloggi di recupero e/o nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionati per l'uso sociale a titolo permanente nel tempo, in quanto standard urbanistico, saranno esentati dal contributo di costruzione così come definito per legge. Il costo della loro realizzazione, o della loro monetizzazione, potrà essere scomputato fino al valore massimo corrispondente alla "quota di interesse generale" del Contributo di Costruzione individuato nella tabella di determinazione degli oneri di costruzione".
- l'Associazione sottolinea anche come la quantificazione della monetizzazione sia "iniqua e penalizzante" indicando come in base alle loro simulazioni, allegate alle osservazioni stesse, "rendano antieconomiche le operazioni"; però, poi, nelle simulazioni stesse allegate alle osservazioni/opposizioni (che per altro contengono inesattezze e contraddizioni) il costo di costruzione da loro indicato è praticamente doppio del valore di monetizzazione;

8. nella parte finale delle osservazioni, l'ASSEDIL e nella prima parte delle osservazioni/opposizioni della IMMOBILIARE LA COLLINA, descrivendo l'articolo 26 della legge regionale 38/2007, sottolineano la mancanza di un termine di tempo, in analogia con quanto indicato al comma 4 lettera B, prima del quale, le istanze presentate per interventi con destinazione residenziale, dovrebbero essere esonerate dall'applicazione della cessione della quota di superficie agibile;

- in realtà quanto indicato al comma 4 lettera B dell'art. 26 si riferisce chiaramente alla fase transitoria che si è chiusa con l'adozione della D.C.C. n.4 del 15 febbraio 2011;
- il comma 4 lettera A indica: "entro sei mesi dall'approvazione del PQR i Comuni sono tenuti ad adeguare lo strumento urbanistico vigente..." e, alla successiva lettera B, stabilisce che "dalla entrata in vigore del PQR e fino a quando non si sia proceduto all'adeguamento di cui al comma 4, lettera A...": 1) non è possibile procedere all'approvazione di varianti urbanistiche, 2) i "SUA/PUO e Accordi di Programma" la cui istanza sia stata presentata dopo l'approvazione del PQR devono garantire la quota da destinare all'ERP (per cui, i rappresentanti della Società ne fanno ridiscendere la salvaguardia delle istanze presentate prima);
- la stessa Regione Liguria con nota del 21 settembre 2009, "Indicazioni esplicative relative all'art.26 della L.R. n.38/2007 e s.m.", a firma dei direttori del Dipartimento della Pianificazione Territoriale e del Dipartimento dell'Edilizia, inviata ai comuni, ha sottolineato come i contenuti

indicati alla lettera B del comma 4 dell'art. 26 vivano "nel periodo transitorio intercorrente tra l'entrata in vigore del PQR (3.6.2009) e l'adozione della "variante casa" da parte dei Comuni";

- è comunque illogica e contraddittoria la tesi di ASSEDIL per cui il termine temporale avrebbe dovuto essere ribadito anche con l'adozione della variante; infatti è palese che se la volontà della Regione fosse stata quella pretesa dagli osservanti l'obbligo di legge sarebbe stato permanente e non transitorio;
- inoltre dall'approvazione della legge regionale 38/2007 all'adozione della variante da parte del Consiglio Comunale sono trascorsi oltre 3 anni, di fase transitoria;
- <u>per le controdeduzioni esposte l'osservazione/opposizione non è accolta;</u>

d) alla seconda parte dell'osservazione/opposizione presentata dalla IMMOBILIARIE LA COLLINA (P.n. 187525) e da quella presentata da ASSEDIL , le quali intendono negare che le norme della variante urbanistica al P.U.C. per il settore abitativo adottata dal Consiglio Comunale, possano essere operanti in salvaguardia, si controdeduce come segue:

- le norme adottate con la variante urbanistica al P.U.C. per il settore abitativo vigono in salvaguardia per un principio giuridicamente consolidato della procedura urbanistica;
- il fatto che gli osservanti definiscano tale variante come "atipica" in quanto le varianti previste nell'art.44 della legge regionale n.36/1997 non richiamerebbero esplicitamente "la variante per il settore abitativo", non ha fondamento giuridico;
- é ordinario per la Regione agire attraverso leggi di settore che impongano un adeguamento agli strumenti urbanistici comunali: il più recente esempio è rappresentato dalla legge regionale n.16/2008 "Disciplina dell'attività edilizia", che all'articolo 88 ha imposto ai comuni l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali;
- questo è il normale e consolidato comportamento della normativa regionale al quale consegue un altrettanto stabile comportamento delle amministrazioni comunali;
- ma volendo accettare l'osservazione nel merito della "tipicità" della variante ovvero in merito al fatto che l'eccezionalità delle misure di salvaguardia debba derivare da un'espressa disposizione di legge, basta rileggere il comma 1 dell'art.44 (Varianti al Piano urbanistico comunale) della legge urbanistica regionale n. 36/1997: "Costituiscono varianti al PUC: a- le modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'articolo 32, con esclusione delle modificazioni relative a quanto previsto al riguardo all'articolo 43, comma 1; b- le modificazioni dei contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale del PUC; c- la previsione di nuovi distretti di trasformazione o la modificazione

della disciplina di quelli già individuati dal PUC come definita a norma dell'articolo 29.";

- le modifiche prodotte dalla presente variante del settore abitativo ad integrazione delle norme di attuazione del PUC sia al sistema dei servizi pubblici sia alla disciplina dei distretti di trasformazione esistenti ed ai contenuti degli ambiti di trasformazione sono evidenti e circostanziate;

- in particolare con l'introduzione dell'art. 8bis, all'art. 43 comma 4.1a Servizi pubblici, e all'art. 45 comma 5.3f , vi sono gli esempi più facilmente e direttamente conducibili alla normativa sopraricordata espressa con l'art. 44 della legge urbanistica regionale; non vi è quindi il minimo dubbio che per le norme della variante urbanistica al P.U.C. per il settore abitativo, adottata dal Consiglio Comunale, ai sensi della l.r. n.38/2007, con deliberazione n. 4 del 15 febbraio 2011, siano efficaci le norme di salvaguardia di cui art. 42 della legge regionale n.36/97 già previste dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902. L' osservazione è quindi respinta per le motivazioni sopra riportate.

Considerato infine che:

e) all'osservazione/opposizione (P.n.191760) presentata da Cooperative IrisIII, Nuova Coop Cinque, Shelley, Solar s.c.r.l richiedono che il paragrafo inserito nel testo della delibera relativo a "rio Penego" venga inserito nella norma speciale già presente nelle Norme di attuazione del PUC all'art.BC11 si controdeduce come segue:

- l'osservazione è accolta ai fini di restituire una miglior comprensione della norma, è quindi lasciato inalterato il testo in delibera riproponendo come ultimo capoverso della norma speciale all'art. BC11) sottozona BC: Ambiti speciali, Norma speciale (4)Rio Penego, il seguente testo: "la S.A. per la quota di ERP si applica per la parte degli oneri di urbanizzazione eccedenti la monetizzazione "del costo dell'opera viaria e delle connesse opere idrauliche" fino all'esaurimento degli oneri dovuti per l'interesse generale e verranno quantificati con lo specifico P.U.O.";

Dato atto che a seguito delle osservazioni/opposizioni accolte l'allegato D - INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. PER GLI INTERVENTI NEL SETTORE ABITATIVO della D.C.C. n. 4/2001 è modificato come specificato nelle premesse e meglio evidenziato nell'allegato 1, parte integrale sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 20 novembre 2007 n° 38 - Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo;

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 44 in data 10.3.2000 di approvazione della variante integrale al Piano Regolatore Generale con correlate modifiche del P.T.C.P. e del P.T.C. Area Centrale Ligure, attribuzione di valore ed effetti di P.U.C. e con effetto di integrale subdelega alla Civica Amministrazione delle funzioni di rilascio delle autorizzazioni paesistiche ambientali ex articolo 7 Legge 1497/1939;

Vista la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 9 in data 28 aprile 2009, pubblicato sul B.U.R.L. 22 I S.O. del 3/06/2009, Programma Quadriennale Regionale 2008 – 2011 per l'edilizia residenziale ai sensi della Legge Regionale 3 dicembre 2008, n. 38, articolo 8;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal responsabile del Servizio competente ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex articolo 49 I comma D.lgs n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ex articolo 153, V comma D.lgs 267/2000;

La Giunta
P R O P O N E
al Consiglio Comunale

1) di controdedurre, nei termini indicati in premessa e che qui si richiamano espressamente, alle osservazioni e opposizioni presentate avverso la variante al P.U.C. ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale e successive modificazioni presentate presso l'Archivio e Protocollo Generale (nota prot. n. 208241 del 28 giugno 2011):

a) PG 137175 / Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di S. Francesco Albaro e Foce;

b) PG 206144 / Sig. Sanguineti;

2) di controdedurre,nei termini indicati in premessa e che qui si richiamano espressamente, alle altre tre osservazioni/opposizioni che sono sopraggiunte non conformemente a quanto indicato con apposito provvedimento di pubblicazione degli atti :

c) P.n.176806/Associazione dei Costruttori Edili della Provincia di Genova del 30.5.2011;

d) P.n. 187525/Immobiliare La Collina S.r.l. del 9 giugno 2011;

e) P.n. 191760 del 13 giugno 2011 Cooperative IrisIII, Nuova Coop Cinque, Shelley, Solar s.c.r.l.;

3) di respingere, per i motivi esposti in premessa, l'osservazione ed opposizione PG 137175 / Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di S. Francesco Albaro e Foce;

4) di respingere, per i motivi esposti in premessa, l'osservazione ed opposizione P.n.187525/ Immobiliare La Collina S.r.l;

5) di accogliere parzialmente l'osservazione ed opposizione presentata, P.n.176806, dall'Associazione dei Costruttori Edili della Provincia di Genova, con le motivazioni indicate in premessa e come meglio evidenziato nell'allegato 1, parte integrante sostanziale del presente provvedimento;

6) di accogliere parzialmente l'osservazione ed opposizione presentata, PG 206144, dal Sig. Sanguineti, con le motivazioni indicate in premessa e come meglio evidenziato nell'allegato 1, parte integrante sostanziale del presente provvedimento;

7) di accogliere l'osservazione ed opposizione presentata, P.n. 191760 del 13 giugno 2011 Cooperative IrisIII, Nuova Coop Cinque, Shelley, Solar s.c.r.l., con le motivazioni indicate in premessa e come meglio evidenziato nell'allegato 1, parte integrante sostanziale del presente provvedimento;

8) di dare mandato alla Direzione Riqualificazione Urbana e Politiche della Casa e alla Direzione Sviluppo urbanistico e Grandi Progetti per quanto concerne gli adempimenti derivanti dal presente provvedimento e secondo quanto prevede l'articolo 44 della legge regionale urbanistica n. 36/97 e successive modificazioni.

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

Non essendo fatte altre osservazioni il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Arvigo, Biggi, Bruno, Burlando, Cappello, Cortesi, Cozzio, Danovaro, De Benedictis, Delpino, Federico, Frega, Gagliardi, Guastavino, Guerello, Jester, Lecce, Lo Grasso, Malatesta, Mannu, Nacini, Pasero, Porcile, Tassistro, Bernabò Brea, Piana, Balleari, Cecconi, Grillo G., Viazzi, Grillo L., in numero di 31.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Burlando, Cecconi, Grillo L. dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n.	31	consiglieri
Votanti	n.	26	"
Voti favorevoli	n.	24	
Voti contrari	n.	2	(Bernabò Brea; LNL)
Astenuti	n.	4	PDL: Balleari, Cecconi, Grillo G., Viazzi)
Pres. non votanti	n.	1	(Grillo L.)

Visto l'esito della votazione il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Arvigo, Biggi, Bruno, Burlando, Cappello, Cecconi, Cortesi, Cozzio, Danovaro, De Benedictis, Delpino, Federico, Frega, Gagliardi, Grillo G., Grillo L., Guastavino, Guerello, Jester, Lecce, Lo Grasso, Malatesta, Mannu, Nacini, Pasero, Porcile, Tassistro, Piana, Viazzi, in numero di 29.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, fatta con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Burlando, Cecconi, Grillo L., viene approvata con 27 voti favorevoli; 1 voto contrario (LNL); 1 astenuto (Viazzi)

Il Presidente Il Segretario Generale

Il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal 27 SET. 2011 ai sensi dell'art. 124 - comma 1- del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

E' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ODE N. ...337... DEL

...21..07..2011..... COMPOSTO DA N...38..FOGLI.

ELENCO ALLEGATI

- ALL 1- INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. PER GLI INTERVENTI NEL SETTORE ABITATIVO.
- ALL2- OSSERVAZIONI FONDAZIONE OPERA PIA CAUSA E ASILI INFANTILI DI S.FRANCESCO D'ALBARO E DELLA FOCE
- ALL3- OSSERVAZIONI SIG.GIANFRANCO SANGUINETI
- ALL4- OSSERVAZIONI ASSEDIL
- ALL5- OSSERVAZIONI IMMOBILIARE LA COLLINA S.R.L.
- ALL6- OSSERVAZIONI INTERCONSIGLIO COOPERATIVE IRIS III,NUOVA COOP CINQUE,SHELLY,SOLAR S.C.R.L.
- ALL7- LETTERA ARCHIVIO E PROTOCOLLO GENERALE
- ALL8- INDICAZIONI REGIONE LIGURIA SETTORE PROGRAMMI URBANI COMPLESSI E SETTORE URBANISTICA

Il Dirigente Responsabile
(timbro e firma)

IL DIRIGENTE

.....

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ~~GIUNTA~~ CONSIGLIO N....67....

DEL 20/09/2011

Il Segretario Generale

.....

ALLEGATO 1

Modifiche in grassetto sottolineato

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA,
POLITICHE DELLA CASA E DEL LAVORO
DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

GRUPPO DI LAVORO INTERDIREZIONALE

Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale
ai sensi dell'art. 26 della L.R. 3 dicembre 2007 n. 38
"Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"

INTEGRAZIONI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. PER GLI INTERVENTI NEL SETTORE ABITATIVO

CAPO I

NORME GENERALI

art. 8bis) Pianificazione degli interventi nel settore abitativo

1. **Edilizia Residenziale Sociale E.R.S.**
   Definita dagli art. 14, 15 e 16 della Legge Regione Liguria n. 38/2007 nelle seguenti tipologie:
   - **Edilizia Residenziale Pubblica (art. 14)**
     E' definita Edilizia Residenziale Pubblica quella finalizzata a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale (S.I.G.) destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale del disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato (L. R. n° 28/07 art. 3 comma 1 lettera b).
     Quote di E.R.P. possono essere destinate a soggetti in condizioni di marginalità sociale di cui alla L.R. n° 38/ 07 all'art.3 comma 1 lettera a, in carenza di alloggi ad esclusivo carattere d'inclusione sociale.
     L'assegnatario ha il diritto di abitare nell'alloggio fino a quando permangono le condizioni economiche e sociali che hanno determinato l'assegnazione, mentre potrà permanere nell'alloggio anche venendo meno ai requisiti d'assegnazione, per motivate esigenze di carattere strettamente sanitario e/o sociale ovvero per motivazioni di carattere urbanistico stabilite dall'Ente proprietario secondo obiettivi di rigenerazione urbana.
   - **Alloggi a canone moderato (art. 15)**
     Si definiscono alloggi a canone moderato quelli finalizzati a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica (S.I.E.G.), destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area del disagio diffuso di cui alla L.R. n° 38/07 art. 3 comma 1 lettera c).
     Si considerano alloggi a canone moderato, sia nel caso della locazione permanente che a termine, quegli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione.
     Tale canone non potrà comunque superare la percentuale del 75% del canone concordato, calcolato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 9 Dicembre 1998 n. 431, così come stabilito dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 408/2010 del 18/11/2010.
     Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.
   - **Strutture alloggiative di natura temporanea (art.16)**
     Si definiscono strutture alloggiative di natura temporanea, ad esclusione dei servizi di cui all'art. 30 della legge regionale n. 15 dell'8 giugno 2006 (edilizia in materia di diritto all'istruzione e formazione), quelle strutture finalizzate a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica (S.I.E.G.), organizzate in forma di camere, minialloggi oppure appartamenti destinati all'esigenza alloggiativa di natura temporanea motivata da ragioni di lavoro, formazione, studio, cura ed assistenza di soggetti appartenenti all'area sociale della difficoltà, rappresentata da soggetti la cui situazione economica di disagio è di

breve o medio periodo, per cui è prevedibile la compatibilità con un canone di affitto o una rata di rimborso del mutuo moderato rispetto a quello di mercato.

Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi degli artt. 16 e 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i tempi e i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.

- **Strutture per l'inclusione sociale (art. 16)**

Si definiscono strutture per l'inclusione sociale quelle finalizzate a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica (S.I.E.G.), volte a garantire ai soggetti di cui all'art.3 comma 1 lettera a) della L.R. 38/07, servizi alloggiativi congiuntamente a servizi integrativi nell'ambito di un progetto personalizzato teso all'inclusione sociale degli stessi soggetti ad integrazione di quelli forniti dai servizi competenti.

I soggetti beneficiari di tali strutture sono quelli appartenenti all'area della marginalità sociale, rappresentata da precarie condizioni sanitarie, economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale nonché le donne ed i minori oggetto di violenza ed i soggetti di nuova immigrazione con particolari disagio.

Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.

2. Alloggio sociale e standard urbanistico

Tutti gli alloggi delle diverse tipologie sopra indicate che vengano ceduti agli Enti pubblici istituzionalmente competenti o vengono vincolati all'uso sociale con convenzione permanente nel tempo, sono riconosciuti come "alloggi sociali" e concorrono pertanto al raggiungimento dello standard urbanistico.

Tali alloggi assimilabili alle opere di interesse generale riconducibili all'urbanizzazione secondaria sono scomputabili dal Contributo di Costruzione come meglio definito al paragrafo successivo.

Tutti gli altri alloggi di carattere sociale realizzati o recuperati da parte di soggetti privati, per i quali si prevedono forme di convenzionamento temporale a termine, pur rispondendo a domanda abitativa sociale, non costituiscono standard urbanistico ma possono essere sostenuti da contributi pubblici ai sensi della disciplina regionale vigente.

2.1 La determinazione delle quote di E.R.P. e del valore della loro monetizzazione è stabilita in relazione ai valori del mercato immobiliare diversificati sul territorio e periodicamente aggiornati.

2.2 Sono esclusi dall'obbligo di contribuire alla cessione di quote di E.R.P. gli interventi di edilizia convenzionata per la realizzazione di residenza per la prima casa e aventi le seguenti caratteristiche:

a) Convenzione avente durata minima di 20 anni;
b) I nuclei familiari aventi diritto devono essere in possesso dei requisiti stabiliti con DGR 231/2005 ; il requisito di reddito riferito all'intero nucleo familiare in prima applicazione dovrà essere corrispondente alla fascia intermedia stabilita con D.G.R. 231/2005 e sarà aggiornato con provvedimento della giunta comunale.;
c) limite massimo di S.A. residenziale di 3.000 mq per intervento;
d) miglioramento dei parametri minimi stabiliti dalle normative in materia di efficienza energetica.

Per le cooperative a proprietà indivisa i requisiti si dovranno verificare sui soci che risiederanno negli alloggi realizzati

3. Agevolazioni economiche, procedurali e premialità

Ai fini della riduzione o esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, il Comune riconosce l'interesse pubblico degli interventi di edilizia abitativa convenzionati finalizzati alla realizzazione di alloggi in locazione a canone sociale, moderato, concordato o convenzionato che si rendano disponibili per i programmi comunali di soddisfacimento del fabbisogno abitativo avviati dal Comune stesso o dall'Agenzia sociale per la casa.

L'atto convenzionale per ogni singolo intervento disciplinerà l'entità della riduzione o l'esenzione totale del pagamento del contributo di costruzione anche ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 39 L.R. 16/08

3.1 Gli alloggi di recupero e/o nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionati per l'uso sociale a titolo permanente nel tempo in quanto standard urbanistico saranno esentati dal contributo di costruzione così come definito per legge.

Il costo della loro realizzazione**, o della loro monetizzazione**, potrà essere scomputato fino al valore massimo corrispondente alla "quota di interesse generale" del Contributo di Costruzione individuato nella tabella di determinazione degli oneri di costruzione.

3.2 Gli alloggi di recupero per l'edilizia residenziale, realizzati anche tramite interventi di ristrutturazione, purché convenzionati con il Comune per l'uso sociale e/o destinati alla locazione a canone concordato ancorché non costituenti standard urbanistico, saranno esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione **e dal reperimento dei parcheggi residenziali pertinenziali agli alloggi ERS ove l'area non ne consenta la realizzazione.**

3.3 Gli interventi di recupero e nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della Legge n°10 del 28.01.77 ovvero della Legge n° 457 del 5/8/78 art.32, relativamente ai canoni di locazione ed aventi le caratteristiche degli immobili descritti nella convenzione tipo, per la durata temporale prevista dalle normative regionali vigenti, sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente al costo di costruzione.

4. Approvazione progetti

L'approvazione di progetti edilizia convenzionata per l'uso abitativo di qualsiasi tipo, visto l'interesse pubblico e l'esigenza di fare fronte all'emergenza abitativa, può avvenire mediante la procedura di Conferenza dei Servizi, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.e.i., anche su richiesta dei soggetti proponenti.

5. Sostegno ed incremento degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In considerazione della presenza considerevole di alloggi inutilizzati nell'intero territorio comunale, in tutte le tipologie d'intervento ammesse e disciplinate negli articoli della normativa di variante, la quota di E.R.P. e di E.R.S. dovuta nell'ambito di residenzialità convenzionate, è ammessa anche all'esterno dell'ambito di intervento, preferibilmente realizzata attraverso il recupero di alloggi esistenti inutilizzati e/o da ristrutturare sull'intero territorio comunale e rapportata proporzionalmente al valore

delle zone cittadine sia ove si realizza l'intervento, sia ove è previsto il recupero.
In questi casi verrà valutata di volta in volta l'equivalenza tra l'onere a carico dell'operatore, sulla base della presente normativa, ed il controvalore dell'immobile o degli appartamenti ceduti.
Gli interventi di E.R.P. ed E.R.S. a carico degli operatori dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico ed impiantistico per il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'abitabilità.
In ogni caso dovrà essere accertata la funzionalità dell'immobile ceduto da un collaudatore esterno scelto dalla C.A. ed a carico dell'operatore, in relazione all'uso a cui deve essere destinato, e rimarrà a carico dell'operatore la manutenzione ordinaria e straordinaria per i dieci anni successivi all'accettazione.

6. Integrazione e riequilibrio funzionale dei quartieri residenziali

6.1 Nei quartieri residenziali di edilizia economico popolare, è favorita l'aggregazione di attività commerciali per la creazione di Centri Integrati di Via artificiali formati da soli esercizi di vicinato e costituiti da operatori che intendono ampliare la loro attività in tali zone con il riutilizzo dei piani terra degli edifici.
Il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento del C.I.V. con una superficie agibile complessiva superiore a 500 mq può essere effettuato senza l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

6.2 Nei quartieri di edilizia residenziale pubblica è consentito l'utilizzo delle superfici non residenziali degli edifici per l'introduzione di attività culturali e sociali per centri aggregativi per giovani e/o forme di portierato sociale, realizzati anche con interventi di auto-recupero, senza costituire incremento di S.A., cambio di destinazione d'uso e senza aggravio di oneri.

7. Ambiti E.R.P.:

7.1 Aree di Proprietà Comunale individuate per la realizzazione di E.R.P.
Tali ambiti, costituiti da un'area situata in Valbisagno (E.R.P. 3), due aree nel Ponente(E.R.P. 1, E.R.P. 2), e una nel Levante (E.R.P. 4), sono soggetti alla seguente norma speciale

n	Denominazione	Fogli	Norma Speciale
ERP n	Aree di Proprietà Comunale per la realizzazione di E.R.P.	25 29 45	Norma Speciale: Nelle aree di proprietà Comunale appositamente individuate è consentita la nuova costruzione, con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq, esclusivamente per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anche con i proventi della monetizzazione prevista dall'art.26, comma 4, punto 5 della L.Reg.38/07. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali della sottozona BB-RQ.

8. **Ambiti per alloggi sociali.:**
Si identificano tre tipologie di localizzazioni ammissibili:

A1- RECUPERO DI EDIFICI RELIGIOSI O SERVIZI PUBBLICI DISMESSI PER INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI OBIETTIVI DEL RECUPERO:	Riqualificazione e rifunzionalizzazione di edifici religiosi o servizi pubblici dismessi al fine di incrementare l'offerta abitativa e di servizi pubblici.
REQUISITO DI AMMISSIBILITA':	Edifici o porzioni di edifici dismessi dalla funzione di servizio religioso o servizio pubblico alla data di entrata in vigore della L.R. 38/2007.
LOCALIZZAZIONE:	Aree destinate a servizi pubblici indicate nella "Verifica analitica dei servizi" come servizi per istruzione, interesse comune a livello di quartiere e servizi religiosi.
FUNZIONE CARATTERIZZANTE:	Residenza e Servizi Pubblici
FUNZIONI AMMESSE:	Parcheggi pubblici, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Parcheggi privati interrati

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Recupero di edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia per realizzare un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a residenza e servizi pubblici, con la possibilità di insediare le altre funzioni private ammesse nel limite del 20% della S.A.. Per la sola quota di superficie per edilizia residenziale pubblica può essere valutato di non reperire i parcheggi pertinenziali in ragione delle caratteristiche del contesto. Gli interventi su edifici storici devono garantire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi nel rispetto delle norme progettuali della sottozona AS.
Salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto, l'intervento può essere attuato anche tramite demolizione e ricostruzione.

PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI:
Deve essere realizzata una quota di servizi pubblici non inferiore alla superficie del lotto oggetto d'intervento e comunque non inferiore al 30% della S.A. realizzata.

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:
La realizzazione di parcheggi è ammessa in presenza di accessibilità carrabile consolidata a condizione che non contrasti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, degli spazi di pertinenza e dell'intorno.

PRESTAZIONI OBBLIGATORIE:
Almeno il 50% della S.A. residenziale deve essere destinata a E.R.S. per la locazione a canone moderato per almeno 15 anni.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:
Gli interventi sono assentibili con Permesso di Costruire convenzionato sulla base di un progetto unitario, ai sensi dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.U.C.

In caso l'intervento interessi un lotto di proprietà di dimensione inferiore alla zona destinata a servizi pubblici il progetto edilizio deve essere corredato da appositi elaborati, estesi all'intera area, che dimostrino la possibilità di una successiva attuazione.

A2 - RECUPERO DI EDIFICI INDUSTRIALI E TECNOLOGICI DIMESSI PER INCREMENTARE L'OFFERTA ABITATIVA.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

OBIETTIVI DEL RECUPERO:	Riconversione di edifici industriali e tecnologici dimessi, situati all'interno del tessuto prevalentemente residenziale, per la realizzazioni di funzioni residenziali e urbane.
REQUISITO DI AMMISSIBILITA':	Edifici o porzioni di edifici industriali e tecnologici dismessi alla data di entrata in vigore della L.R. 38/2007.
FUNZIONE CARATTERIZZANTE:	Residenza e Servizi, pubblici e privati.
FUNZIONI AMMESSE:	Terziario avanzato, Parcheggi pubblici, Viabilità secondaria, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Parcheggi privati esclusivamente interrati

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di aree verdi e spazi per servizi strutturato in modo da valorizzare la posizione dell'area rispetto all'abitato; sono pertanto consentiti la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione attraverso demolizione e ricostruzione, con S.A. pari a quella potenziale nel rispetto delle altezze e delle caratteristiche degli edifici circostanti.
La S.A. totale realizzabile potrà essere utilizzata nel seguente modo:

- con possibilità di insediare funzioni private ammesse, ivi compresa la residenza privata, nel limite del 70% della S.A. totale realizzabile
- con l'obbligo di riservare una quota del 20% minimo della S.A. totale realizzabile per E.R.P.
- con obbligo di realizzare una ulteriore quota del 10% della S.A. totale realizzabile di servizi pubblici oltre alla quota del servizio abitativo
- **la percentuale di S.A. relativa all'E.R.P. si applica alla superficie agibile eccedente i 500 metri quadrati.**

PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI

Deve essere realizzata una quota di servizi pubblici non inferiore al 10% della S.A., esclusa la quota del servizio abitativo.

PRESTAZIONI OBBLIGATORIE:

Gli interventi devono prevedere, nel rispetto della S.A. massima consentita:
- una quota minima pari al 20% della S.A. totale realizzabile, da destinare a E.R.P.

Per la sola quota di superficie per edilizia residenziale pubblica può essere valutato di non reperire i parcheggi pertinenziali in ragione delle caratteristiche del contesto.

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Gli interventi sono assentibili con Permesso di Costruire convenzionato sulla base di un progetto unitario, ai sensi dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del P.U.C.
In caso l'intervento interessi un lotto di proprietà di dimensione inferiore alla zona produttiva il progetto edilizio deve essere corredato da appositi elaborati, estesi all'intera area, che dimostrino la possibilità di una successiva attuazione.

art. 43) Categorie e funzioni
(modifiche operanti in salvaguardia-variante adottata con D.C.C. 85/2009)

4.1 SERVIZI

4.1a Servizi pubblici

Comprendono spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico nonché spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale. Comprendono altresì l'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) come definita dall'art. 8bis) punto 2 delle presenti norme.
..... omissis

art. 45) Tipi di intervento

3. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:

3.6 Cambio d'uso

3.6f Nelle zone A e B, nel rispetto della disciplina degli interventi e delle norme progettuali esecutive e dimensionali delle singole sottozone, il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di residenza può essere effettuato senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora le unità immobiliari derivanti dal cambio d'uso siano destinate alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.

3.7 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari e edilizie

3.7d Nelle zone A e B, nel rispetto della disciplina degli interventi e delle norme progettuali esecutive e dimensionali delle singole sottozone, il frazionamento di unità immobiliari per la realizzazione di residenza può essere effettuato senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora:

- tutte le unità immobiliari generate abbiano S.A. non inferiore a mq. 36 per una persona e 42 per due persone;

- le unità immobiliari aggiuntive, derivanti dal frazionamento, siano destinate alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.

3.8 Ristrutturazione edilizia

3.8f Nelle zone A e B, nel rispetto della disciplina degli interventi e delle norme progettuali esecutive e dimensionali delle singole sottozone, la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di residenza può essere effettuata senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora gli alloggi derivanti dalla ristrutturazione siano destinati per una quota minima del 50% della S.A. alla locazione concordata, per un periodo minimo 15 anni con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.
Nel caso venga destinata alla locazione concordata o convenzionata una percentuale di S.A. inferiore alla quota di cui sopra l'esenzione dall'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vale esclusivamente per tale quota.

3.8g Nelle zone A e B, nel rispetto della disciplina degli interventi e delle norme progettuali esecutive e dimensionali delle singole sottozone, la ristrutturazione edilizia con contestuale cambio d'uso per la realizzazione di residenza relativa ad una S.A. complessiva superiore a 1.000 mq., deve destinare una quota minima del 20% della S.A. residenziale, incrementabile proporzionalmente all'aumento della S.A. rispetto alla superficie esistente, per la realizzazione di E.R.S. posta a carico dell'operatore nel rispetto della S.A. massima consentita.
La quota di E.R.S. convenzionata è esentata dall'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

5. INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE E DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI:

5.1 Demolizione e ricostruzione <u>attraverso il cambio d'uso residenziale</u>

5.1e Nelle zone A e B (con esclusione degli ambiti BBu normati separatamente), nel rispetto della disciplina degli interventi e delle norme progettuali esecutive e dimensionali delle singole sottozone:

a) gli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono la realizzazione di una S.A. residenziale superiore a mq. 500 devono destinare per l'E.R.P., una quota massima del 10% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, ponderata su valori territoriali periodicamente aggiornati, posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune;

b) qualora la C.A. non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area.

5.2 Nuova costruzione

5.2e Nelle zone A e B, nel rispetto della disciplina degli interventi e delle norme progettuali esecutive e dimensionali delle singole sottozone:

a) gli interventi di nuova costruzione superiori a mq. 500 di S.A. residenziale devono destinare per l'E.R.P una quota massima del 15% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, ponderata su valori territoriali

periodicamente aggiornati, posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune;

b) qualora la C.A. non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area oppure potrà esserte consentita la realizzazione di una percentuale di S.A. residenziale di E.R.S. (canone moderato per 15 anni) nella quantità del 20% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500 con un minimo di una unità immobiliare.

Nei casi in cui la nuova costruzione è subordinata al trasferimento di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione, la quota di E.R.P. dovuta ed eventuali quote di E.R.S. non necessitano del trasferimento della relativa S.A.

5.3 Ristrutturazione urbanistica

5.3f Negli Ambiti Speciali di Riqualificazione e nei Distretti di Trasformazione nei quali l'obiettivo della trasformazione è volto alla riconversione per funzioni urbane e residenziali, nel rispetto della disciplina contenuta nelle singole schede:

a) gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. residenziale devono destinare per l'E.R.P una quota massima del 15% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, ponderata su valori territoriali, posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune;

b) gli interventi superiori a mq. 5.000 di S.A. residenziale devono destinare anche una quota minima del 5% della S.A. residenziale realizzata, oltre i mq 500, a E.R.S.;

Le quote di E.R.P. e di E.R.S dovuta nell'ambito di residenzialità convenzionate, così come indicato all'art. 8bis) punto 5 delle presenti norme, è ammessa anche all'esterno dell'ambito di intervento, preferibilmente realizzata attraverso il recupero de alloggi esistenti inutilizzati e/o da ristrutturare sull'intero territorio comunale e rapportata proporzionalmente al valore delle zone cittadine sia ove si realizza l'intervento, sia ove è previsto il recupero.

Qualora la C.A. non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area

art. 57) Zone di recupero

6. Nelle aree libere di recupero in zona B, nel rispetto della disciplina degli interventi e delle norme progettuali esecutive e dimensionali delle singole sottozone:

a) gli interventi di iniziativa privata di costruzione di edifici residenziali, derivanti da contestuali o anticipati interventi di demolizione, sono soggetti all'approvazione di un progetto unitario esteso all'intera area e titolo edilizio convenzionato qualora in aggiunta alla quota di E.R.P. dovuta per la nuova costruzione venga realizzata una quota di residenza del 30% della S.A. da destinare a E.R.S.;

b) gli interventi di iniziativa privata finalizzati alla realizzazione di E.R.P. sono soggetti all'approvazione di progetto convenzionato;

c) la C.A. può prevedere l'assegnazione delle aree di proprietà anche tramite apposito bando pubblico con il quale si dovranno stabilire specifiche norme per l'attuazione degli interventi e le relative percentuali e tipologie di residenza dovute.

In tutti i casi di cui ai precedenti punti a), b) e c) la quota di E.R.P. ed E.R.S. non necessita del trasferimento della relativa S.A..

COMUNE DI GENOVA - Pianificazione Urbana - Direzione Politiche della Casa

CAPO II

NORME DI ZONA

All'art. BC11) sottozona BC, all'ultimo capoverso della norma speciale: Ambiti speciali, Norma speciale (4)Rio Penego, il seguente testo:

-la S.A. per la quota di ERP si applica per la parte degli oneri di urbanizzazione eccedenti la monetizzazione "del costo dell'opera viaria e delle connesse opere idrauliche" fino all'esaurimento degli oneri dovuti per l'interesse generale e verranno quantificati con lo specifico P.U.O..

art. 63) Sottozone BA, BB, BC, BE

art. BB-RQ7) Sottozona BB: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

(modifiche operanti in salvaguardia-variante adottata con D.C.C. 85/2009)

1.4 La nuova costruzione è inoltre consentita senza recupero di S.A.: ..... *omissis*
- per la realizzazione di interventi di E.R.S. se almeno il 50% della superficie agibile residenziale realizzata è destinata a locazione a canone moderato per almeno 15 anni con l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. BB-RQ11) Sottozona BB: Ambiti speciali

(modifiche operanti in salvaguardia-variante adottata con D.C.C. 85/2009)

1. BBu ..... *omissis*

La percentuale di spazi per parcheggi verde o servizi pubblici può essere ridotta, nella misura del 30% del lotto, qualora la restante quota del 30% sia realizzata come S.A. residenziale da destinare alla locazione a canone concordato o moderato, per un periodo minimo di 8 anni stabilito dalla convenzione stessa sulla base del tipo di contratto, a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.

art. 65) Sottozone DD, DT, DM, DU

art. DU2) Sottozona DU: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1.6 Cambio d'uso: .....

Il cambio d'uso è consentito, oltre il 25%, della S.A., per realizzare residenze destinate alla locazione concordata o convenzionata, per un periodo minimo di 15 anni a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa;

Per la sola quota di superficie residenziale di cui sopra può essere valutato di non reperire i parcheggi pertinenziali in ragione delle caratteristiche del contesto.

ALLEGATO

FONDAZIONE OPERA PIA CAUSA E ASILI INFANTILI
DI S. FRANCESCO D' ALBARO E DELLA FOCE
Via all'Opera Pia, 9 canc. - 16145 Genova
Tel. 010 3198905 - Fax 010 3629890
e-mail: info@operapiacausa.it

27 APR. 2011

Al Signor Sindaco
del Comune di Genova
Via Garibaldi 9
16100 Genova (GE)

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
28 APR 2011
N. 137175 SERV. UR

Oggetto: osservazioni al P.U.C..Genova variante 2011

Il sottoscritto Dott. Paolo Airaldi nella sua qualità di Presidente della Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di Albaro e della Foce, in carica dal 2009 con nomina prot. 072/09,

Premesso che

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 17.11.2009, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44 della L.R. n. 36/1997 e dell'art. 88, comma 2, lett. b) della L.R. n. 16/2008, la variante al Piano Urbanistico Comunale inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i. e correlativo aggiornamento delle norme generali del piano; la modifica della zonizzazione riferita alla zona b e delle relative norme di attuazione e il contestuale inserimento dell'ambito di conservazione di s. Ilario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44 comma 1, della L.R. n. 36/97 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. b), della l.r. n. 16/2008 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 10.09.2010, la C.A. ha proceduto all'approvazione della stessa variante ai sensi dell'art. 40 comma 4 lett. b) della L.R. 36/1997
- la Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di Albaro e della Foce è proprietaria dell'immobile sito in Via San Nazaro 9 adibito nella sua destinazione originaria ad asilo infantile;
- come si evince dall'analisi della tavola 44 della zonizzazione del Piano approvato il fabbricato sito in Via San Nazaro civico 9 ricade in zona F sottozona FFa
- come indicato nelle norme di attuazione la sottozona FFa è un ambito soggetto a controllo ambientale nel quale in base alla presenza di rilevanti valori storico ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS e, ove compreso nel centro antico, a quelle della sottozona AC.
- come indicato nelle norme di attuazione all'Art. FF1) le Funzioni Ammesse sono quella caratterizzante dei servizi pubblici e sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marginali; residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi; limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso; locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio

FONDAZIONE OPERA PIA CAUSA E ASILI INFANTILI
DI S. FRANCESCO D' ALBARO E DELLA FOCE
Via all'Opera Pia, 9 canc. - 16145 Genova
Tel. 010 3198905 - Fax 010 3629890
e-mail: info@operapiacausa.it

27 APR. 2011

Al Signor Sindaco
del Comune di Genova
Via Garibaldi 9
16100 Genova (GE)

Oggetto: osservazioni al P.U.C. Genova variante 2011

Il sottoscritto Dott. Paolo Airaldi nella sua qualità di Presidente della Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di Albaro e della Foce, in carica dal 2009 con nomina prot. 072/09.

Premesso che

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 17.11.2009, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44 della L.R. n. 36/1997 e dell'art. 88, comma 2, lett. b) della L.R. n. 16/2008, la variante al Piano Urbanistico Comunale inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i. e correlativo aggiornamento delle norme generali del piano, la modifica della zonizzazione riferita alla zona b e delle relative norme di attuazione e il contestuale inserimento dell'ambito di conservazione di s. Ilario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44 comma 1, della L.R. n. 36/97 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. b), della l.r. n. 16/2008 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 10.09.2010, la C.A. ha proceduto all'approvazione della stessa variante ai sensi dell'art. 40 comma 4 lett. b) della L.R. 36/1997
- la Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di Albaro e della Foce è proprietaria dell'immobile sito in Via San Nazaro 9 adibito nella sua destinazione originaria ad asilo infantile;
- come si evince dall'analisi della tavola 44 della zonizzazione del Piano approvato il fabbricato sito in Via San Nazaro civico 9 ricade in zona F sottozona FFa
- come indicato nelle norme di attuazione la sottozona FFa è un ambito soggetto a controllo ambientale nel quale in base alla presenza di rilevanti valori storico ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS e, ove compreso nel centro antico, a quelle della sottozona AC.
- come indicato nelle norme di attuazione all'Art. FF1) le Funzioni Ammesse sono quella caratterizzante dei servizi pubblici e sono inoltre ammesse le seguenti funzioni: parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marginali; residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi; limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso; locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio

FONDAZIONE OPERA PIA CAUSA E ASILI INFANTILI
DI S. FRANCESCO D' ALBARO E DELLA FOCE
Via all'Opera Pia, 9 canc. - 16145 Genova
Tel. 010 3198905 - Fax 010 3629890
e-mail: info@operapiacausa.it

principale; parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante;

Considerato che

- la variante di Piano in oggetto si pone tra gli altri l'obiettivo di aggiornare gli aspetti normativi vigenti;
- l'edificio di proprietà della scrivente ha perso la funzione per la quale era stato realizzato (Asilo infantile) in quanto inadeguato per vetustà e adeguamenti normativi nonché in disuso dall' anno 2010;
- la Fondazione ha ricostituito e trasferito dal 01 settembre 2010 la funzione di cui sopra in altro immobile di proprietà sito presso la Sede della Fondazione nella Via all'Opera Pia 9C (zona di piano AV), sempre nel quartiere di Albaro, rinnovato ed adeguato all'uso. Detto immobile dista qualche centinaia di metri da Via San Nazaro, risulta dotato di ampi spazi esterni a verde per funzioni ricreative, nonché di miglior viabilità e accessibilità veicolare con presenza di numerosi parcheggi privati a sevizio, dedicati. Si segnala ancora che con lo spostamento della funzione, è migliorata la ricettività della struttura, passando dai precedenti 50 bambini, agli attuali 100.
- La Fondazione Opera Pia Causa nell' intento di riqualificare l' immobile in disuso ha presentato in data 10/08/2010 istanza presso lo sportello unico per le imprese, corredata di progetto preliminare per il cambio d'uso del fabbricato di Via San Nazaro 9, e che la stessa è stata respinta con nota prot. N°. 315091 del 10/09/2010 per le motivazioni di incompatibilità con le funzioni ammesse dalla zonizzazione di PUC in allora vigente;
- L' attuazione della trasformazione in uffici dell' immobile di Via San Nazaro 9, di cui all' istanza sopracitata crea la possibilità di nuovi posti di lavoro in ragione di circa 100 – 150 unità da parte dell' interlocutore interessato alla locazione dell' immobile;
- La Fondazione Opera Pia Causa per Suo statuto è un ente costituito senza fine di lucro e con vincolo di incedibilità perpetua a terzi dei beni a patrimonio, e pertanto eventuali proventi derivanti dalla locazione dei locali conseguente alla trasformazione dell' immobile in uffici, verrebbero riutilizzati a scopi sociali e benefici da parte della stessa Fondazione;
- Nelle attività di controllo della civica amministrazione nei confronti della Fondazione Opera Pia è prevista la presenza di un consigliere di amministrazione nominato direttamente dal Sindaco;

FONDAZIONE OPERA PIA CAUSA E ASILI INFANTILI
DI S. FRANCESCO D' ALBARO E DELLA FOCE
Via all'Opera Pia, 9 canc. - 16145 Genova
Tel. 010 3198905 - Fax 010 3629890
e-mail: info@operapiacausa.it

Ritenuto che

- la nuova struttura di servizi pubblici così come realizzata ricopre la medesima funzione, che rimane pertanto soddisfatta, corrispondente a quella dell'edificio in disuso;
- sono pertanto venute meno le esigenze di mantenere ad esclusivo uso di servizi pubblici le funzioni ammesse per l'edificio sito in Via San Nazaro civico 9 ma di consentirne la riqualificazione con la funzione richiesta nell' istanza del 10/08/2010 – Uffici;

Per queste ragioni

Chiede

- di apportare alla la variante di Piano vigente, con riferimento al fabbricato in oggetto e relative aree di pertinenza come meglio individuate nell' attuale zonizzazione, le modifiche atte all' eliminazione del vincolo funzionale sul fabbricato di Via San Nazaro 9, in modo da consentire la realizzazione degli interventi proposti nella richiamata documentazione progettuale già in atti, e che per comodità si allega in copia.

Cordiali saluti

Genova, lì 29 marzo 2011

(Dott. Paolo Airaldi)
Il Presidente
Dott. Paolo Airaldi

OPERA PIA CAUSA E ASILI INFANTILI S. FRANC. D'ALBARO - GENOVA

Allegati:
Relazione tecnica di progetto
Elaborati grafici in quattro tavole consistenti in planimetrie, prospetti e sezioni dell' immobile (stato attuale, progetto e confronto)

ALLEGATO 3

copia RUP and L. Gallo

Al Comune di Genova, Ufficio Social Housing

OSSERVAZIONI ALLA DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DEL 15/2/2011,

N. **00004/2011** – VARIANTE GENERALE DEL SETTORE ABITATIVO. ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE 3 DICEMBRE 2007 N. 38.

COMUNE DI GENOVA 23 GIU. 2011 ARRIVO

Il sottoscritto ing. Gianfranco Sanguineti, nato a Genova il 14/8/1939, residente a Genova, viale Giorgio Modugno 23/32, cap 16156, tel. 010/6970831,

in qualità di comproprietario di un compendio immobiliare sito in Genova, **via Carpenara**, retrostante al condominio Molinazzo, in **val Varenna**, di cui alla proposta rubricata al n. 21 del Programma Comunale per Social Housing, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 21 luglio 2009, che prevede la conversione da industria ad abitativo e la riqualificazione degli immobili ivi compresi,

premesso che

Le integrazioni alle norme di attuazione del P.U.C. per gli interventi nel settore abitativo prevedono al punto A2 – Recupero di edifici industriali e tecnologici dimessi per incrementare l'offerta abitativa, per la fattispecie in oggetto, la possibilità di realizzare alloggi di edilizia privata soggetti al libero mercato, destinando una quota del 20 % di abitazioni ad uso Edilizia Residenziale Pubblica – ERP.

Prevede inoltre la destinazione di una quota del 10 % della S.A. per servizi pubblici.

osserva quanto segue:

Le quote di edificazione destinate ad uso pubblico sono eccessive di per sé ed in particolare nella fattispecie per via Carpenara. In tale zona altamente periferica, esterna alla cerchia urbana, il valore di mercato dell'area edificabile (o vecchio fabbricato da ristrutturare o da demolire e ricostruire) non supera il 10 % del valore di mercato della nuova futura edificazione.

Con le prescrizioni della norma, si azzererebbe il compenso per i proprietari dell'area e degli edifici da riconvertire, rendendo anche in tal caso antieconomica ogni nuova realizzazione, con la conseguenza di mantenere l'attuale destinazione dei fabbricati.

Per le ragioni suddette anche l'importo unitario di monetizzazione, di € 2656,34, per la realizzazione di 1 mq di superficie agibile, risulta eccessivo, in quanto valutato, per la quota valore area, in funzione del valore area di Pegli, zone centrali.

Si propone di adottare, per la fattispecie, il valore per la zona di Staglieno, se non uno inferiore.

Si fa presente la necessità, per i realizzatori dell'iniziativa, di portare in zona il servizio di acquedotto pubblico e di ristrutturare, ampliandolo, l'impianto di depurazione esistente.

COMUNE DI GENOVA PROTOCOLLO GENERALE 27 GIU 2011 N. 206144 SERV. URBANISTICA - PATRIMONIO

COMUNE DI GENOVA SETTORE URBANISTICA 29 GIU 2011 PRESA IN CARICO

Tali costi potrebbero superare la quota oneri di urbanizzazione previsti, riducendo ulteriormente la convenienza economica dell'intervento.

Si richiede pertanto:

- la riduzione del 20 % al 5 % della S.A. per E.R.P. (valore minimo consentito dalle norme regionali);
- la riduzione dal 10 % al 5 % della S.A. per servizi pubblici;
- l'inserimento dell'esenzione dai suddetti gravami per una prima quota di 500 m^2 di S.A., come previsto dalla legge regionale 38/2007.

Si richiede inoltre

l'integrazione del primo capoverso del paragrafo *"Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi"* come segue:

(omissis) con S.A. pari a quella potenziale nel rispetto **per quanto possibile** delle altezze e delle caratteristiche degli edifici circostanti, nonché **delle altezze e della volumetria dei fabbricati originari.**

Con osservanza.

Genova, 23 giugno 2011.

In fede.

(Gianfranco Sanguineti)

ALLEGATO 4

Sindaco

Copia ai - Assessori
Sig. Tizzoni

assedil

30 MAG 2011
176806

73/
PUC

Genova, 30 maggio 2011

Gent.ma Sig.ra
Prof.ssa Marta Vincenzi
Sindaco del Comune di Genova

Oggetto: Delibera del Consiglio Comunale n. 4/2011- adeguamento del PUC di Genova ai sensi dell'articolo 26 della l.r. 3 dicembre 2007 n. 38 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"

Il sottoscritto Maurizio Senzioni, quale presidente di ANCE Genova – Assedil, con sede in Genova alla Via XX Settembre 37 int. 9, presso la quale è domiciliato con il presente documento formula sulla delibera in oggetto le seguenti

OSSERVAZIONI

Il provvedimento attua l'articolo 26 della legge regionale n. 38 del 2007 e definisce gli obblighi di produzione di edilizia residenziale sociale imposti dalla stessa disciplina legislativa a carico dei soggetti attuatori della pianificazione urbanistica.

Tale risoluzione amministrativa, ancorché non soggetta a misure di salvaguardia nè ex art. 42 né ex art. 44 l.r. 36/1997 e destinata a divenire efficace solo a seguito dell'approvazione regionale ex art. 26 legge regionale n. 38/2007, costituisce variante urbanistica e innova le norme di attuazione del p.u.c..

Noto l'istituto introdotto dall'articolo 26 legge regionale n. 38/2007, sul quale non è opportuno soffermarsi, se non per confermarne il carattere pregiudizievole per l'imprenditoria edile già denunciato in occasione dell'approvazione della legge regionale, si osserva che la delibera assunta dal Comune di Genova ne aggrava gli esiti negativi, rendendo, di fatto, obbligata la monetizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale.

Di tale forzoso riconoscimento economico non potrebbe neppure essere assicurato l'efficace utilizzo, considerando le difficoltà in cui versano gli enti istituzionali gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

L'adozione dell'iniziativa amministrativa in oggetto coincide con il peggior periodo economico che la storia contemporanea abbia segnato, con le peggiori condizioni del mercato immobiliare mai rilevate e si connota in termini di vero e proprio prelievo fiscale ai danni delle imprese di costruzione.

Nella nostra regione nell'anno 2010 il comparto ha perso 2.840 lavoratori, negli ultimi due anni sono fallite 71 imprese di costruzione, con un aumento negli ultimi dodici mesi di quasi il 45%.

ANCE GENOVA
Associazione dei Costruttori Edili della Provincia di Genova
16121 Genova - Via XX Settembre, 37/9
Tel. 010 58.98.41 (4 linee r.a.) - Fax 010 58.74.13
http://www.assedil.it e-mail: info@assedil.it

Alle casse edili mancano i contributi di oltre quattrocento aziende.

Su tale contesto economico e sociale incide la proposta di variante per il social housing rispetto alla quale si esprime parere negativo e di aperta contrarietà per gli ulteriori effetti deprimenti e di blocco che infliggerà al comparto edile genovese.

Si osserva, altresì, che ricorre nella delibera un'evidente forzatura dei presupposti operativi della legge regionale n. 38: l'ambito di operatività della stessa è, in effetti, sistematicamente dilatato per estendere la base imponibile edilizia e urbanistica soggetta all'obbligo di produzione di E.R.S.

L'articolo 26 di tale provvedimento legislativo lega l'obbligo di produzione da parte del soggetto attuatore della pianificazione urbanistica di edilizia residenziale sociale nel caso di previsioni urbanistiche che consentano la realizzazione di **nuova superficie edificabile**.

Se tale è il principio non trova alcuna giustificazione la previsione dell'obbligo di produzione per il caso di demolizione e ricostruzione.

Inoltre rispetto alle possibilità riconosciute dall'ordinamento sia nazionale che regionale la delibera

non accoglie

1. gli istituti compensativi urbanistici, previsti dal comma 259 dell'articolo 1, della l. n. 244/2007 ed ammessi dal Programma Quadriennale dell'Edilizia Residenziale Pubblica, allegato G, pagina 5, infine riconosciuti dall'articolo 11 del d.l. 112/2008, come convertito dalla l. 133/2008, che consentirebbero di ottenere dall'amministrazione quote di edificabilità aggiuntive nel caso di esecuzione di interventi di social housing[1];

   Si formula quindi richiesta di emendamento mediante l'inserimento nell'articolo 8 bis delle norme di attuazione dell'obbligo per l'amministrazione di riconoscere la compensazione urbanistica per gli operatori che realizzano la quota di E.R.S. o monetizzano la stessa con il riconoscimento dell'incremento della corrispondente quota di superficie agibile (si tratta di misura tra l'altro prevista da svariate leggi regionali Legge Regione Lombardia, 11 marzo 2005, n. 12, articolo 11, Legge Regione Umbria, 22 febbraio 2005, n. 11 art. 30, Legge Regione Veneto, 23 aprile 2004, n. 11, art. 37, Legge Regione Emilia Romagna, 24 marzo 2000 n. 20 articolo 30, comma 11, Legge Regione Puglia 12 del 12 maggio 2008 e dallo strumento urbanistico del Comune di Torino)

2. la possibilità di riduzione al 5% della dotazione territoriale di ERS nel caso in cui si registri un valore immobiliare medio di mercato inferiore al doppio del costo di costruzione riconoscibile dell'edilizia residenziale (PQR, allegato G, pag. 5);

---

[1] Autorevolissima dottrina, B. Graziosi, in "*Prime considerazioni su natura e portata di un nuovo "principio" di diritto urbanistico: l'edilizia residenziale sociale come standard urbanistico*" in Riv. Giur. Ed., n. 1/2008, Commenti, pag. 22, definisce "*il meccanismo compensativo premiale coessenziale al nuovo istituto*". Sul punto anche P. Urbani, Territorio e poteri emergenti, Torino, 2007, p. 160 "*le nuove tecniche di pianificazione introdotte dal legislatore regionale nella formazione degli strumenti urbanistici comunali, il superamento della zonizzazione, l'introduzione di meccanismi perequativi, la previsione di programmi di riqualificazione urbana, ma soprattutto la previsione di accordi pubblico privati finalizzati alla migliore sistemazione degli assetti territoriali e urbani, anche attraverso la concessione di diritti edificatori in cambio di adeguate dotazioni territoriali di opere e servizi pubblici, apre prospettive completamente nuove al tema dell'edilizia sociale*"

Si formula quindi richiesta di emendamento mediante l'inserimento nell'articolo 8 bis delle norme di attuazione delle previsione regolamentare della Regione sopra citata.

3. le possibilità di permuta o ulteriori modalità compensative a vantaggio del soggetto attuatore (PQR, allegato G, pag. 5) nel caso di realizzazione di ulteriori quote di ERS.

   Si formula quindi richiesta di emendamento mediante l'inserimento nell'articolo 8 bis del riconoscimento dell'incremento della s.a. nella misura corrispondente alla realizzazione di ulteriori quote di ERS.

4. la possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione delle quote monetizzate dall'operatore con evidente incongruità e contraddittorietà rispetto al contenuto della medesima delibera che ammette invece la scomputabilità dello standard urbanistico nel caso di realizzazione delle quote ERS.

Si richiede quindi di emendare la proposta con l'espresso riconoscimento che è scomputabile dalla quota B1 e B2 del contributo di costruzione delle quote di E.R.P. monetizzate.

Particolarmente iniqua e penalizzate risulta la quantificazione della monetizzazione della superficie a ERP che viene fissata a metro quadrato da un minimo di Euro 2.170* per Staglieno ad un massimo di 3.193,82* Euro ad Albaro.

Le simulazioni condotte dimostrano come le previsioni introdotte dalla delibera del Consiglio Comunale rendano antieconomiche le operazioni di trasformazione del territorio e concretizzino l'eventualità di paralisi del settore edilizio.

Quanto alla cogenza in via di salvaguardia delle disposizioni della citata delibera si osserva quanto segue.

E' noto che l'articolo 26 delinea una disciplina urbanistica transitoria ed un obbligo di adeguamento "a regime" degli strumenti di pianificazione[2].

---

[2] Art. 26. (Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali)

1. I Comuni costieri e quelli individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR, di cui all'articolo 5, sono tenuti a definire il fabbisogno abitativo di residenza primaria e a individuare nello strumento urbanistico comunale vigente o ancora da formare, le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, idonee a soddisfare tale fabbisogno con le modalità di cui ai successivi commi.

2. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono, oltre alla realizzazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici correlati agli stessi, alla produzione degli interventi ERP e, ove del caso, delle altre tipologie di ERS, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.

3. Per i PUC dei Comuni di cui al comma 1 adottati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure alla approvazione del PQR di cui all'articolo 5, operano le disposizioni della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 (legge urbanistica regionale) come modificate dall'articolo 27.

4. Agli strumenti urbanistici comunali vigenti nei Comuni costieri o in quelli dichiarati a maggior problematicità abitativa si applicano le seguenti disposizioni: a) entro sei mesi dalla approvazione del PQR i Comuni sono tenuti ad adeguare lo strumento urbanistico vigente, qualora non abbiano già adottato un PUC a norma del comma 3, mediante adozione di apposita variante soggetta ad approvazione regionale o a parere regionale, a seconda che si tratti di Comune dotato di strumento urbanistico generale ovvero dotato di PUC la quale variante, sulla base delle indicazioni del PQR, determina: 1) il fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare; 2) le quote di superficie da riservare alla realizzazione di ERP espresse in percentuale della nuova superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG; 3) le eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS ovvero all'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, sempre espresse in percentuale della superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG; 4) la disciplina urbanistico-edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare all'ERS; 5) l'entità della eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP come sopra individuate sub punto 2), con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tale quota, laddove non provveda direttamente il soggetto attuatore e fermo restando che le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono strettamente vincolate ad essere utilizzate in interventi di ERP; 6) le modalità con cui il Comune intenda riconoscere eventuali compensazioni ai soggetti che si impegnino a cedere all'ARTE territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS secondo quanto indicato sub punto 3); b) dalla

L'articolo 26 della legge regionale n. 38, dopo l'approvazione consiliare avvenuta in data 28 novembre 2007, è stato oggetto di immediata modifica per effetto dell'articolo 10 della legge regionale n. 39 del 3 dicembre 2007.

Il termine di efficacia del regime urbanistico sia transitorio che ordinario del social housing, originariamente previsto con decorrenza dall'entrata in vigore della legge 38, è stato, invece, per effetto della modifica introdotta dall'articolo 10 della legge 39, posticipato all'approvazione del programma quadriennale dell'edilizia residenziale (P.Q.R.).

Il programma quadriennale dell'edilizia residenziale pubblica è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte seconda, s.o. n. 22 in data **3 giugno 2009.**

E' dunque da tale data che operano le misure transitorie e gli obblighi di adeguamento degli strumenti urbanistici: l'articolo 26, comma 4, lett. B) prevede infatti che **solo** le istanze di approvazione di SUA/PUO o gli Accordi di programma che prevedano interventi con destinazione residenziale, **presentate dopo la data di entrata in vigore del PQR**, devono garantire la quota da destinare all'ERP, da determinarsi in rapporto all'entità dell'insediamento previsto e comunque in misura non inferiore al 10 per cento della superficie edificabile.

Se, dunque, la legge assume come discrimine temporale per la cogenza delle prescrizioni preliminari in tema di social housing un termine di presentazione della formale istanza di approvazione successivo all'entrata in vigore del P.Q.R. è improprio ritenere assoggettate al citato regime le istanze presentate prima di tale termine.

La tesi in forza della quale le istanze presentate prima dell'entrata in vigore del P.Q.R. sarebbero esentate dal regime transitorio, ma assoggettate alla disciplina introdotta per effetto dell'adeguamento del P.U.C., oltre ad essere evidentemente illogica per l'elusione di un discrimine temporale posto dalla stessa legge 38 contrasta, sotto altro decisivo profilo con le previsioni del medesimo provvedimento normativo.

La disciplina urbanistica a regime, ivi compresa l'eventualità della monetizzazione, opera, infatti, secondo l'art. 26, comma 4. lett. 2) e 5) in relazione all'ipotesi in cui sia sfruttata una "nuova" potenzialità edificatoria prevista dal P.U.C..

Deve, altresì, considerarsi che la procedura di approvazione dell'adeguamento del piano urbanistico comunale per il settore abitativo è contenuta unicamente nell'articolo 26 della legge regionale 38/2007 e si delinea in termini del tutto atipici e difformi dalle varianti urbanistiche ordinarie descritte dall'articolo 44 della legge regionale n. 36/1997.

L'articolo 44, comma 9, della legge regionale n. 36/1997, per effetto del richiamo all'articolo 42 della stessa legge, prescrive, infatti, l'operatività della misura di salvaguardia dell'art. 1 della legge 1902/1952 (legge peraltro abrogata dall'articolo 24 del d.l. 112/2008 convertito dalle l. 133/2008) solo per le varianti urbanistiche tipiche ed esplicitamente elencate dalla medesima disposizione normativa.

---

data di entrata in vigore del PQR e fino a quando non si sia proceduto all'adeguamento di cui al comma 4, lettera a), per i Comuni costieri:□ 1) non è possibile procedere alla adozione di varianti al vigente strumento urbanistico volte ad incrementare la potenzialità edificatoria per destinazioni residenziali, se non per quelle riconducibili all'ERS;□ 2) i SUA/PUO o gli Accordi di programma, fatta eccezione per i Programmi Regionali di Intervento Strategico (P.R.I.S.) che prevedano interventi con destinazione residenziale, per i quali sia stata presentata formale istanza di approvazione dopo la data di entrata in vigore del PQR, devono garantire la quota da destinare all'ERP, da determinarsi in rapporto all'entità dell'insediamento previsto e comunque in misura non inferiore al 10 per cento della superficie edificabile. Tale quota può essere monetizzata per il valore corrispondente mediante convenzione con il Comune

5. Le disposizioni di cui al comma 4, lettera b), punti 1) e 2) si applicano anche ai Comuni dichiarati a maggiore problematicità abitativa dal PQR, a far data dall'approvazione dello stesso.

6. La Giunta regionale determina i criteri di monetizzazione delle quote di superficie edificabile da riservare alla realizzazione di interventi di ERP di cui al comma 4, lettera a), punto 2) non realizzate dal soggetto attuatore e gli indirizzi per la disciplina delle compensazioni di cui al comma 4, lettera a), punto 6).□

L'adeguamento mediante variante del piano urbanistico per il settore abitativo non è contemplato tra le varianti ex articolo 44 della legge regionale n. 36/1997 e non è assistito da misure di salvaguardia ex articolo 26 della legge regionale n. 38/2007 che, all'evidenza, non le prevede.

Poiché in forza dell'orientamento giurisprudenziale consolidato (Consiglio di Stato, sez. V, 14 aprile 2000 n. 2238, TAR Sardegna, Cagliari, sez. II, 12 novembre 2007 n. 2048, TAR Campania, Napoli, sez. II, 23 marzo 2007, n. 2770) e dell'applicazione del principio di legalità dell'azione amministrativa le misure di salvaguardia, concretizzandosi in disposizioni di carattere eccezionale, operano solo nel caso in cui siano espressamente previste da disposizioni legislative deve negarsi che dall'adozione della variante di adeguamento del piano urbanistico comunale ex articolo 26 della legge regionale n. 38/2007 conseguano le misure indicate dagli articoli 44, comma 9 e 42 della legge regionale n. 36/1997.

Per tali ragioni si ritiene che non possa trovare applicazione la D.C.C. 4/2011 alle istanze di approvazione di progetti ovvero di SUA o accordi di programma presentate prima della data del 3 giugno 2009.

Cordiali saluti.

Il Presidente
(Maurizio Senzioni)

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

	Quantità	U.d.M	
Superficie Lorda Abitabile	1500	mq	
Superficie Agibile	1323	mq	(S.A= 0,882* S.L.A)
Costo costruzione edilizia civile	381,48	€/mq	
	1163,51	€/mq	
Costo costruzione case di lusso (+40%)	1628,92	€/mq	

ALBARO

Costo di Produzione			
Titolo I		Quantità	U.d.M
1	Costo Elevazione	1628,92	€/mq
2	Preparazione d'area (15% elev.)	244,34	€/mq
3	Fondazioni (12% elev.)	195,47	€/mq
4	Sistemazioni esterne (20% elev.)	325,78	€/mq
	Sub.Tot1	2394,51	€/mq
Titolo II		Quantità	U.d.M
5	Spese Tecniche (8% Titolo I)	191,56	€/mq
	Sub.Tot2	2.586,07	€/mq
6	Acquisizione area (25% vendita:6000 €/mq)	1500	€/mq
	Sub.Tot3	4.086,07	€/mq
7	Oneri urbanizzazione (138,90*0,60* €/mq x0,882)	73,51	€/mq
	Sub.Tot4	4159,58	€/mq
8	Oneri finanziamenti (12% Sub.Tot4)	499,15	€/mq
	Sub.Tot5	4658,73	€/mq
9	Oneri d'invenduto (5% Sub.Tot5)	232,94	€/mq
	Sub.Tot6	4891,67	€/mq
10	Utili e spese di promozione (25% Sub.Tot 6)	1222,92	€/mq
	Sub.Tot7	6114,58	€/mq
Titolo III		Quantità	U.d.M
A	Costo complessivo Intervento	9.171.872,29	€
B	Quota ERP(10%x 1000x 0,882x 3193,82)	281.694,92	€
	TOTALE	9.453.567,22	€

RICAVI		
Vendita Area (6000 €/mq *1500 mq)	9.000.000,00	€
Δf	[illegible]	

NUOVA COSTRUZIONE ALBARO

	Quantità	U.d.M	
Superficie Lorda Abitabile	1500	mq	
Superficie Agibile	1323	mq	(S.A=0,882*.S.L.A)
Costo costruzione edilizia civile	381,48	€/mc	
	1163,51	€/mq	
Costo costruzione case di lusso (+40%)	1628,92	€/mq	

ALBARO

	Costo di Produzione		
	Titolo I	Quantità	U.d.M
1	Costo Elevazione	1628,92	€/mq
2	Preparazione d'area (10% elev.)	162,89	€/mq
3	Fondazioni (12% elev.)	195,47	€/mq
4	Sistemazioni esterne (20% elev.)	325,78	€/mq
	Sub.Tot1	2313,07	€/mq
	Titolo II	Quantità	U.d.M
5	Spese Tecniche (8% Titolo I)	185,05	€/mq
	Sub.Tot2	2.498,11	€/mq
6	Acquisizione area (20% vendita:6000 €/mq)	1200	€/mq
	Sub.Tot3	3.698,11	€/mq
7	Oneri urbanizzazione (138,9 €/mq x0,882)	122,51	€/mq
	Sub.Tot4	3820,62	€/mq
8	Oneri finanziamenti (12% Sub.Tot4)	458,47	€/mq
	Sub.Tot5	4279,10	€/mq
9	Oneri d'invenduto (5% Sub.Tot5)	213,95	€/mq
	Sub.Tot6	4493,05	€/mq
10	Utili e spese di promozione (25% Sub.Tot 6)	1123,26	€/mq
	Sub.Tot7	5616,31	€/mq
	Titolo III	Quantità	U.d.M
A	Costo complessivo intervento	8.424.469,08	€
B	Quota ERP(15%x 1000x 0,882x 3193,82)	422.542,39	€
	TOTALE	8.847.011,47	€

	RICAVI		
	Vendita Area (6000 €/mq *1500 mq)	9.000.000,00	€
	Δf	[illegible]	

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE STAGLIENO	Quantità	U.d.M	
Superficie Lorda Abitabile	1500	mq	
Superficie Agibile	1323	mq	(S.A= 0,882* S.L.A)
Costo costruzione edilizia civile	381,48	€/mc	
	1163,51	€/mq	

STAGLIENO

Costo di Produzione			
	Titolo I	Quantità	U.d.M
1	Costo Elevazione	1163,51	€/mq
2	Preparazione d'area (15% elev.)	174,53	€/mq
3	Fondazioni (12% elev.)	139,62	€/mq
4	Sistemazioni esterne (15% elev.)	174,53	€/mq
	Sub.Tot1	1652,19	€/mq
	Titolo II	Quantità	U.d.M
5	Spese Tecniche (8% Titolo I)	132,18	€/mq
	Sub.Tot2	1.784,37	€/mq
6	Acquisizione area (20% vendita;3200 €/mq)	640	€/mq
	Sub.Tot3	2.424,37	€/mq
7	Oneri urbanizzazione(138,9 €/mq x0,882x0,6)	73,51	€/mq
	Sub.Tot4	2497,87	€/mq
8	Oneri finanziamenti (12% Sub.Tot4)	299,74	€/mq
	Sub.Tot5	2797,62	€/mq
9	Oneri d'invenduto (5% Sub.Tot5)	139,88	€/mq
	Sub.Tot6	2937,50	€/mq
10	Utili e spese di promozione (25% Sub.Tot 6)	[illegible]	€/mq
	Sub.Tot7	3671,87	€/mq
	Titolo III	Quantità	U.d.M
A	Costo complessivo Intervento	5.507.805,45	€
B	Quota ERP(0,02x 1000x 0,882x 2170,04)	38.279,51	€
	TOTALE	5.546.084,95	€

RICAVI		
Vendita Area (3200 €/mq *1500 mq)	4.800.000,00	€
Δf	[illegible]	[illegible]

Bisogna vendere a più di 3500€/mq , prezzo spesso fuori mercato per la zona

NUOVA COSTRUZIONE STAGLIENO

	Quantità	U.d.M	
Superficie Lorda Abitabile	1500	mq	
Superficie Agibile	1323	mq	(S.A= 0,882* S.L.A)
Costo costruzione edilizia civile	381,48	€/mc	
	1163,51	€/mq	

STAGLIENO

	Costo di Produzione		
	Titolo I	Quantità	U.d.M
1	Costo Elevazione	1163,51	€/mq
2	Preparazione d'area (10% elev.)	116,35	€/mq
3	Fondazioni (12% elev.)	139,62	€/mq
4	Sistemazioni estrene (15% elev.)	174,53	€/mq
	Sub.Tot1	1594,01	€/mq
	Titolo II	Quantità	U.d.M
5	Spese Tecniche (8% Titolo I)	127,52	€/mq
	Sub.Tot2	1.721,54	€/mq
6	Acquisizione area (15% vendita:3200 €/mq)	480	€/mq
	Sub.Tot3	2.201,54	€/mq
7	Oneri urbanizzazione (138,9 €/mq x0,882)	122,51	€/mq
	Sub.Tot4	2324,05	€/mq
8	Oneri finanziamenti (12% Sub.Tot4)	278,89	€/mq
	Sub.Tot5	2602,93	€/mq
9	Oneri d'invenduto (5% Sub.Tot5)	130,15	€/mq
	Sub.Tot6	2733,08	€/mq
10	Utili e spese di promozione (25% Sub.Tot 6)	[redacted]	€/mq
	Sub.Tot7	3416,35	€/mq
	Titolo III	Quantità	U.d.M
A	Costo complessivo intervento	5.124.519,48	€
B	Quota ERP(0,03x 1000x 0,882x 2170,04)	57.419,26	€
	TOTALE	5.181.938,74	€

RICAVI		
Vendita Area (3200 €/mq *1500 mq)	4.800.000,00	€
Δf	[redacted]	

Bisogna vendere a più di 3500€/mq , prezzo spesso fuori mercato per la zona

NUOVA COSTRUZIONE S. FRUTTUOSO	Quantità	U.d.M	
Superficie Lorda Abitabile	1500	mq	
Superficie Agibile	1323	mq	(S.A= 0,882* S.L.A)
Costo costruzione edilizia civile	381,48	€/mc	
	1163,51	€/mq	

S.FRUTTUOSO

Costo di Produzione			
	Titolo I	Quantità	U.d.M
1	Costo Elevazione	1163,51	€/mq
2	Preparazione d'area (10% elev.)	116,35	€/mq
3	Fondazioni (12% elev.)	139,62	€/mq
4	Sistemazioni estrene (15% elev.)	174,53	€/mq
	Sub.Tot1	1594,01	€/mq
	Titolo II	Quantità	U.d.M
5	Spese Tecniche (8% Titolo I)	127,52	€/mq
	Sub.Tot2	1.721,54	€/mq
6	Acquisizione aree (18% vendita:3800 €/mq)	684	€/mq
	Sub.Tot3	2.405,54	€/mq
7	Oneri urbanizzazione (138,9 €/mq x0,882)	122,51	€/mq
	Sub.Tot4	[illegible]	€/mq
8	Oneri finanziamenti (12% Sub.Tot4)	303,37	€/mq
	Sub.Tot5	2831,41	€/mq
9	Oneri d'invenduto (5% Sub.Tot5)	141,57	€/mq
	Sub.Tot6	2972,98	€/mq
10	Utili e spese di promozione (25% Sub.Tot 6)	743,25	€/mq
	Sub.Tot7	3716,23	€/mq
	Titolo III	Quantità	U.d.M
A	Costo complessivo Intervento	5.574.339,48	€
B	Quota ERP(0,057x 1000x 0,882x 2400,39)	120.677,21	€
	TOTALE	5.695.016,68	€

RICAVI		
Vendita Area (3700 €/mq *1500 mq)	5.550.000,00	€
Δf	[illegible]	

Bertonin + atti
copia dott. Pedevilla
copia responsabile procedimento ant
gatti 11/06/2011

IMMOBILIARE LA COLLINA S.r.l.

Via C.R. Ceccardi 1/11 – 16121 Genova – tel. 010592876 – fax 010592569 - e-mail info@cemedile.it

ALLEGATO 5

COMUNE DI GENOVA
SETTORE URBANISTICA
10 GIU 2011
PRESA IN CARICO

07 GIU 2011
APPROVO

Ill.mo Signor
Sindaco del Comune Di Genova
Prof.ssa Marta Vincenzi
Via Garibaldi n° 9
16124 Genova

Oggetto: Osservazioni alle delibera del consiglio comunale n. 4/2011 Variante generale al P.U.C. di Genova per il settore abitativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 l.r. 38/2007 - istanza n. prot. 3197 del 2007 per l'approvazione del progetto di intervento edilizio relativo a realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Via San Quirico

Il sottoscritto Silvio Marco Cantoni nella qualità di legale rappresentante della Immobiliare La Collina s.r.l., p.i. 01591270994, e-mail info@cemedile.it, tel. 010592876, fax 010.592569, domiciliato presso la sede legale della Società in Genova, Via C.R. Ceccardi n. 1/11, con la presente formula le seguenti

OSSERVAZIONI

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
09 GIU 2011
N° 187525 SERV. URBANISTICA

Alla delibera in oggetto, all'uopo

PREMETTE CHE

L'esponente ha protocollato in data 24.05.2007, l'istanza di approvazione del progetto diretto alla realizzazione in conformità al P.U.C. di Genova di realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Via San Quirico.

All'esito del procedimento istruttorio già definitosi, l'esponente è tuttora in attesa del rilascio del permesso di costruire per procedere all'esecuzione del predetto intervento.

Lo scorso 15 febbraio codesta amministrazione ha approvato la delibera consiliare n. 4/2011 con la quale, a pagina 16, ha ritenuto di "*far salvi*" rispetto alla disciplina introdotta dalla citata variante gli interventi relativi

all'area ex Boero a Molassana, ex mercato ortofrutticolo di Corso Sardegna a Marassi, ex rimessa AMT a Boccadasse, ex stabilimento Verrina a Prà.

L'intervento sottoposto ad approvazione dall'esponente non risulta tra quelli esonerati in via amministrativa dall'attuazione dalla disciplina della legge regionale n. 38/2007, pur essendo stato avviato il procedimento di approvazione nell'anno 2007 e definito con l'amministrazione ogni aspetto rilevante.

Gli uffici della civica amministrazione competenti al rilascio del titolo edilizio hanno prospettato l'eventualità dell'assoggettamento del medesimo alla monetizzazione delle quote di edilizia residenziale pubblica secondo i termini indicati dalla tabella allegata alla delibera consiliare n. 4/2011.

Tale prospettazione, oltre a determinare il fatale deterioramento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione, non pare sostenuta da congrue ragioni di legittimità.

Tutto ciò premesso l'esponente osserva quanto segue.

Il progetto presentato già nell'anno 2007 dall'esponente società non è assoggettabile al regime descritto dalla delibera 4, in considerazione del contenuto dispositivo dell'articolo 26 della citata legge regionale e dei principi posti anche dalla giurisprudenza amministrativa in tema di efficacia delle prescrizioni pianificatorie.

E' noto che l'articolo 26 delinea una disciplina urbanistica transitoria ed un obbligo di adeguamento "a regime" degli strumenti di pianificazione[1].

---

[1] Art. 26. (Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali)

1. I Comuni costieri e quelli individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR, di cui all'articolo 5, sono tenuti a definire il fabbisogno abitativo di residenza primaria e a individuare nello strumento urbanistico comunale vigente o ancora da formare, le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, idonee a soddisfare tale fabbisogno con le modalità di cui ai successivi commi.

2. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono, oltre alla realizzazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici correlati agli stessi, alla produzione degli interventi ERP e, ove del caso, delle altre tipologie di ERS, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.

3. Per i PUC dei Comuni di cui al comma 1 adottati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure alla approvazione del PQR di cui all'articolo 5, operano le disposizioni della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 (legge urbanistica regionale) come modificate dall'articolo 27.

4. Agli strumenti urbanistici comunali vigenti nei Comuni costieri o in quelli dichiarati a maggior problematicità abitativa si applicano le seguenti disposizioni: a) entro sei mesi dalla approvazione del PQR i Comuni sono tenuti ad adeguare lo strumento urbanistico vigente, qualora non abbiano già adottato un PUC a norma del comma 3, mediante adozione di apposita variante soggetta ad approvazione regionale o a parere regionale, a seconda che si tratti di Comune dotato di strumento urbanistico generale ovvero dotato di PUC la quale variante, sulla base delle indicazioni del PQR, determina: 1) il fabbisogno

IMMOBILIARE LA COLLINA S.r.l.
Via C.R. Ceccardi 1/11 – 16121 Genova – tel. 010592876 – fax 010592569 - e-mail info@cemedile.it

L'articolo 26 della legge regionale n. 38, dopo l'approvazione consiliare avvenuta in data 28 novembre 2007, è stato oggetto di immediata modifica per effetto dell'articolo 10 della legge regionale n. 39 del 3 dicembre 2007.

Il termine di efficacia del regime urbanistico sia transitorio che ordinario del social housing, originariamente previsto con decorrenza dall'entrata in vigore della legge 38, è stato, invece, per effetto della modifica introdotta dall'articolo 10 della legge 39, posticipato all'approvazione del programma quadriennale dell'edilizia residenziale (P.Q.R.).

Il programma quadriennale dell'edilizia residenziale pubblica è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, parte seconda, s.o. n. 22 in data 3 giugno 2009.

E', dunque, da tale data che operano le misure transitorie e gli obblighi di adeguamento degli strumenti urbanistici: l'articolo 26, comma 4, lett. B) prevede infatti che solo le istanze di approvazione di SUA/PUO o gli Accordi di programma che prevedano interventi con destinazione residenziale, presentate dopo la data di entrata in vigore del PQR, devono garantire la quota da destinare all'ERP, da determinarsi in rapporto all'entità dell'insediamento previsto e comunque in misura non inferiore al 10 per cento della superficie edificabile.

---

abitativo di residenza primaria da soddisfare; 2) le quote di superficie da riservare alla realizzazione di ERP espresse in percentuale della nuova superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG; 3) le eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS ovvero all'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, sempre espresse in percentuale della superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG; 4) la disciplina urbanistico-edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare all'ERS; 5) l'entità della eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP come sopra individuate sub punto 2), con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tale quota, laddove non provveda direttamente il soggetto attuatore e fermo restando che le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono strettamente vincolate ad essere utilizzate in interventi di ERP; 6) le modalità con cui il Comune intenda riconoscere eventuali compensazioni ai soggetti che si impegnino a cedere all'ARTE territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS secondo quanto indicato sub punto 3). b) dalla data di entrata in vigore del PQR e fino a quando non si sia proceduto all'adeguamento di cui al comma 4, lettera a), per i Comuni costieri: 1) non è possibile procedere alla adozione di varianti al vigente strumento urbanistico volte ad incrementare la potenzialità edificatoria per destinazioni residenziali, se non per quelle riconducibili all'ERS; 2) i SUA/PUO o gli Accordi di programma, fatta eccezione per i Programmi Regionali di Intervento Strategico (P.R.I.S.) che prevedano interventi con destinazione residenziale, per i quali sia stata presentata formale istanza di approvazione dopo la data di entrata in vigore del PQR, devono garantire la quota da destinare all'ERP, da determinarsi in rapporto all'entità dell'insediamento previsto e comunque in misura non inferiore al 10 per cento della superficie edificabile. Tale quota può essere monetizzata per il valore corrispondente mediante convenzione con il Comune

5. Le disposizioni di cui al comma 4, lettera b), punti 1) e 2) si applicano anche ai Comuni dichiarati a maggiore problematicità abitativa dal PQR, a far data dall'approvazione dello stesso.

6. La Giunta regionale determina i criteri di monetizzazione delle quote di superficie edificabile da riservare alla realizzazione di interventi di ERP di cui al comma 4, lettera a), punto 2) non realizzate dal soggetto attuatore e gli indirizzi per la disciplina delle compensazioni di cui al comma 4, lettera a), punto 6).

Se, dunque, la legge assume come discrimine temporale per la cogenza delle prescrizioni preliminari in tema di social housing un termine di presentazione della formale istanza di approvazione successivo all'entrata in vigore del P.Q.R. è improprio ed illogico ritenere assoggettate al citato regime le istanze presentate sei mesi prima dell'approvazione della legge 38 e oltre due anni prima dell'approvazione del P.Q.R..

La tesi in forza della quale le istanze presentate prima dell'entrata in vigore del P.Q.R. sarebbero esentate dal regime transitorio, ma assoggettate alla disciplina a regime introdotta per effetto dell'adeguamento del P.U.C., oltre ad essere evidentemente illogica per l'elusione di un discrimine temporale posto dalla stessa legge 38 contrasta, sotto altro decisivo profilo con le previsioni del medesimo provvedimento normativo.

La disciplina urbanistica a regime, ivi compresa l'eventualità della monetizzazione, opera, infatti, secondo l'art. 26, comma 4. lett. 2) e 5) in relazione all'ipotesi in cui sia sfruttata una "nuova" potenzialità edificatoria prevista dal P.U.C..

Nella fattispecie la potenzialità edificatoria dispiegata dall'istanza edilizia in oggetto non presenta alcun connotato di novità ricollegandosi a prescrizioni urbanistiche approvate con D.P.G.R. n° 44 in data 10.03.2000, quindi del tutto estranee al recente adeguamento del P.U.C. per il social housing.

Deve, altresì, considerarsi che la procedura di approvazione dell'adeguamento del piano urbanistico comunale per il settore abitativo è contenuta unicamente nell'articolo 26 della legge regionale 38/2007 e si delinea in termini del tutto atipici e difformi dalle varianti urbanistiche ordinarie descritte dall'articolo 44 della legge regionale n. 36/1997.

L'articolo 44, comma 9, della legge regionale n. 36/1997, per effetto del richiamo all'articolo 42 della stessa legge, prescrive, infatti, l'operatività della misura di salvaguardia dell'art. 1 della legge 1902/1952 (legge peraltro abrogata dall'articolo 24 del d.l. 112/2008 convertito dalle l. 133/2008) solo per le varianti urbanistiche tipiche ed esplicitamente elencate dalla medesima disposizione normativa.

IMMOBILIARE LA COLLINA S.r.l.
Via C.R. Ceccardi 1/11 – 16121 Genova – tel. 010592876 – fax 010592569 - e-mail info@cemedile.it

L'adeguamento mediante variante del piano urbanistico per il settore abitativo non è contemplato tra le varianti ex articolo 44 della legge regionale n. 36/1997 e non è assistito da misure di salvaguardia ex articolo 26 della legge regionale n. 38/2007 che, all'evidenza, non le prevede.

Poiché in forza dell'orientamento giurisprudenziale consolidato (Consiglio di Stato, sez. V, 14 aprile 2000 n. 2238, TAR Sardegna, Cagliari, sez. II, 12 novembre 2007 n. 2048, TAR Campania, Napoli, sez. II, 23 marzo 2007, n. 2770) e dell'applicazione del principio di legalità dell'azione amministrativa le misure di salvaguardia, concretizzandosi in disposizioni di carattere eccezionale, operano solo nel caso in cui siano espressamente previste da disposizioni legislative deve negarsi che dall'adozione della variante di adeguamento del piano urbanistico comunale ex articolo 26 della legge regionale n. 38/2007 conseguano le misure indicate dagli articoli 44, comma 9 e 42 della legge regionale n. 36/1997 e che il progetto protocollato dall'esponente in data 24.05.2007 sia assoggettato alle previsioni in tema di social housing.

Per tali ragioni si ritiene che non possa trovare applicazione la DCC 4/2011 e si rinnova l'invito a codesta amministrazione affinché in accoglimento della presente osservazione provveda alla modifica della citata delibera facendo salvo il citato progetto dalla disciplina introdotta dalla delibera consiliare ovvero modificando la stessa nel senso di non ritenere assoggettati alle prescrizioni ex art. 26, l.r. 38/2007, le istanze di approvazione di progetti edilizi protocollate prima dell'entrata in vigore della legge medesima.

Con osservanza.

Genova, 6 GIU. 2011

Immobiliare La Collina s.r.l.

ALLEGATO 6

INTERCONSIGLIO

COOPERATIVE IRIS III, NUOVA COOP CINQUE, SHELLY, SOLAR S.C.R.L.

Copia Dr Bicr

13 GIU 2011

19176 p

All'Ill.mo Sig. Sindaco del
COMUNE di GENOVA
- PALAZZO TURSI -
Via Garibaldi n° 9 –
- 16124 – Genova -

13 osserv. PJC

Genova lì, 13 GIU. 2011

OGGETTO: ***OSSERVAZIONE ai sensi dell'Art. 44 alla D.C.C. n° 4/2011*** – **VARIANTE GENERALE DEL SETTORE ABITATIVO – ADEGUAMENTO DEL P.U.C. AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA L.R. N° 38/07.**

PREMESSO CHE:

- *a)* – in data 15.02.2011 è stata Adottata la DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 4 avente per oggetto *"Variante Generale del Settore Abitativo – adeguamento del P.U.C. ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 38/07";*
- *b)* – a seguito di emendamento è stato deliberato quanto segue:

  Emendamento n° 3

  "Dopo "Ex stabilimento Verrina a Prà (ambito 3)", aggiungere: "- che, in coerenza a quanto approvato con D.C.C. 73/2010 che ha integrato le Norme di Attuazione del P.U.C. all'art. BC11) Sottozona BC Ambiti speciali, con la norma speciale 4 "Rio Penego", è precisato che la S.A. per la quota di ERP si applica per la parte degli oneri di urbanizzazione eccedenti la monetizzazione "del costo dell'opera viaria e delle connesse opere idrauliche" fino all'esaurimento degli oneri dovuti per l'interesse generale e verranno quantificati con lo specifico P.U.O."
- *c)* – le COOPERATIVE EDILIZIE, di seguito indicate *da anni interessate alla realizzazione dei nuovi edifici residenziali per i propri soci*, sono proprietarie e/o hanno in disponibilità le aree ricomprese all'interno del perimetro del COMPARTO RIO PENEGO 2 così come meglio individuato in cartografia di P.U.C.;

Ing Tiazzoli
Arch. Coperno

IL COORDINATORE GEOM. LUCIO PARODI
VIA ISONZO, 8/17 - 16147 GENOVA –
TEL. E FAX 010.37.39.500 - CELL. 338.30.14.041
e-mail: lucio.parodi@libero.it - lucio.parodi@geopec.it
C.F.: PRD LCU 37B04 D969H – P.I. 00734540107

TUTTO CIÒ PREMESSO I SOTTOSCRITTI:

- *Sig.ra* **ANDREINA ORSONI** nata a Genova il 06.04.1948 – C.F.: RSN NRN 48D46 D969S in qualità di **PRESIDENTE** della **IRIS III SOCIETÀ MUTUA COOPERATIVA EDILIZIA a R.L.** con sede in 16121 Genova, Galleria Mazzini n° 3/3 - C.F. e P.I. 00854750106;
- *Sig.ra* **LUCIA FANCETTI** nata a Mogadiscio (SOMALIA) il 16.04.1954 – C.F.: FNC LCU 54D56 Z345E in qualità di **PRESIDENTE** della **NUOVA COOP CINQUE SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA a R.L.** con sede in 16145 Genova, Via Trento n° 43/3 - C.F. e N° d'Iscrizione 01808350993 al Registro delle Imprese di Genova – Albo Soc. Coop. n° A197242;
- *Sig.* **FABIO STERLE** nato a Genova il 30.12.1963 – C.F.: STR FBA 63T30 D969B in qualità di **PRESIDENTE** della **SHELLEY SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA a R.L.** con sede in 16121 Genova, P.zza della Vittoria n° 6/6 - C.F. e P.I. 03178620104;
- *Sig.* **LUCIO PARODI** nato a Genova il 04.02.1937 – C.F.: PRD LCU 37B04 D969H in qualità di **PRESIDENTE** della **SOLAR SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA a R.L.** con sede in 16121 Genova, Via G. D'Annunzio n° 2/9 sc. D - C.F.: 80103860104 e P.I. 02258000104;

che CONGIUNTAMENTE, per la pratica in oggetto, ELEGGONO IL PROPRIO DOMICILIO presso lo **STUDIO CANEPA ASSOCIATI** con sede in 16121 Genova, Via D. Fiasella 16/22 – TEL. E FAX. 010.56.12.27 – 010.58.50.64 – *e-mail: associati@studiocanepa.it*

RIVOLGONO ISTANZA

affinché il citato *"emendamento 3"* di cui al precedente punto ***b)*** delle PREMESSE relativo proprio al **COMPARTO 2 DEL RIO PENEGO**, reso efficace con D.C.C. n° 4/2011, venga inserito nell'art. BC11) delle Norme di Attuazione del P.U.C. - *Sottozona BC Ambiti speciali, norma speciale 4 "Rio Penego"* – al fine di darne piena evidenza ed inequivocabile interpretazione.

Confidando nell'accoglimento della presente osservazione, restando in attesa di un favorevole riscontro si coglie l'occasione per inviare distinti saluti.

IRIS III	*il Presidente* .....
NUOVA COOP CINQUE	*il Presidente* .....
SHELLEY	*il Presidente* .....
SOLAR	*il Presidente* .....

IL COORDINATORE GEOM. LUCIO PARODI
VIA ISONZO, 8/17 - 16147 GENOVA –
TEL. E FAX 010.37.39.500 - CELL. 338.30.14.041
e-mail: lucio.parodi@libero.it - lucio.parodi@geopec.it
C.F.: PRD LCU 37B04 D969H – P.I. 00734540107

ALLEGATO 7

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE AFFARI GENERALI E GARE E CONTRATTI
SETTORE AFFARI GENERALI - SEZIONE SERVIZI GENERALI

ARCHIVIO E PROTOCOLLO GENERALE

Prot. N 208241 Genova, 28/6/11

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Settore Pianificazione Urbanistica
Via di Francia 1
SEDE

OGGETTO: avviso di deposito concernente: Variante Generale del settore abitativo – Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 3 dicembre 2007 n.38.

In risposta alla nota prot. 83370 del 14/03/2011, si dichiara che nel periodo dal 30 marzo al 27 giugno 2011 sono pervenute presso il ns. ufficio Protocollo Generale le seguenti osservazioni relative all'avviso di deposito indicato in oggetto:

1) PG 137175 /Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di S.Francesco Albaro e Foce
2) PG 206144/Sig. Gianfranco Sanguineti

Cordiali saluti.

Il Responsabile Archivio Generale
(Dott. Paolo ROMEI)

ALLEGATO 8

Indicazioni esplicative relative all'art. 26 della L.R. n. 38/2007 e s.m. "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"

Ai fini della concreta applicazione, da parte dei Comuni, dell'articolo 26 di cui alla L.R. n. 38 del 3.12.2007 e s.m., avente ad oggetto "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo", si forniscono le seguenti indicazioni di raccordo tra la disciplina a regime del Programma quadriennale regionale 2008-2011 (PQR)[1], e la disciplina transitoria di cui all'art. 26, comma 4, lett. b), della citata legge regionale 38/2007.

Al riguardo, si rammenta che:

a) ai sensi del comma 4 del ridetto articolo 26, entro il 3 dicembre 2009 (sei mesi dalla data di pubblicazione del PQR) i Comuni costieri e quelli individuati a maggior problematicità abitativa sono tenuti ad adottare apposita variante al vigente strumento urbanistico generale ("variante casa") per adeguarlo ai contenuti previsti dal suddetto art. 26 sia dal PQR, fatti salvi i casi in cui tali Comuni abbiano nel frattempo adottato il PUC a norma della L.R. n. 36/1997 e s.m. come modificata dall'art. 27 della L.R. 38/2007 e s.m.;
b) i contenuti della sopracitata variante urbanistica sono individuati nella lettera a), del comma 4 dell'art.26;
c) la lettera b) del comma 4 dell'art. 26 ha previsto alcune limitazioni all'attività urbanistica nel periodo transitorio intercorrente tra l'entrata in vigore del PQR (3.06.2009) e l'adozione della "variante casa" da parte dei Comuni;
d) il PQR ha specificato i contenuti e le modalità di attuazione della "variante casa". In particolare: 1) ha classificato i Comuni interessati in relazione al diverso grado di fabbisogno abitativo ed ha articolato, di conseguenza, la quantità minima e massima di SA (Superficie agibile) da destinare a ERP, da cedere come dotazione territoriale; 2) ha escluso dall'obbligo di cedere ERP i Comuni con fabbisogno abitativo minore di 30 alloggi, alcune tipologie di residenza (ex art.39 comma 1 e 3 della l.r. 16/2008), gli ambiti con superficie a destinazione residenziale inferiore al 20% della superficie complessiva e gli interventi edificatori aventi dimensioni non superiori a mq. 500 di SA.

Con riferimento alla disciplina cd. "transitoria" stabilita nel ridetto art. 26, comma 4, lettera b), punto 1, (disciplina operante dal 3.06.2009, data di entrata in vigore del PQR, fino alla data di adozione della "variante casa") si precisa che, gli interventi residenziali in variante presentati nel periodo transitorio sono da intendersi "riconducibili all'ERS", se prevedono, in relazione al fabbisogno definito dal PQR, la cessione di una SA da destinare ad ERP uguale o superiore al massimo previsto a regime dal PQR e l'impegno a cedere le dotazioni di ERP che saranno indicate dalla "variante casa".
In ogni caso la misura di tali dotazioni non potrà comunque essere inferiore al 10% della superficie edificabile, quantità minima prevista dall'art. 26, comma 4, lettera b) punto 2 della L.R. n. 38/2007 e s.m.

Infine si specifica che le trasformazioni urbanistico-edilizie attuabili direttamente sulla base del titolo abilitativo prescritto dalla l.r. 16/2008 (DIA e Permesso di costruire) sono escluse dalle limitazioni di cui al comma 4, punto 2) della lettera b) dell'art.26 l.r. 38/2007.

[1] Il PQR è stato approvato, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 38/2007, con DGR n. 9 del 28.4.2008 ed è entrato in vigore a far data dal 3.6.2009 con la pubblicazione sul supplemento ordinario n. 22 del Bollettino Ufficiale della Regione.

Resta inteso che le strutture regionali competenti[2] sono a disposizione per fornire, se richieste, ogni supporto tecnico al personale delle Amministrazioni comunali interessate alla predisposizione della "variante casa".

Il Direttore Generale
del Dipartimento Pianificazione Territoriale
(Arch. Franco Lorenzani)

Il Direttore Generale
Dipartimento Infrastrutture, Trasporti,
Porti, Lavori Pubblici e Edilizia
(Ing. Carlo Maggi)

[2] Trattasi di:

- Settore Programmi Urbani Complessi del Dipartimento Infrastrutture,Trasporti, Porti, LL.PP. e Edilizia nella persona dell' *arch. Giovanni Gaggero* (010.548.4108) che si avvarrà di Arred
- Settore Urbanistica del Dipartimento Pianificazione Territoriale nella persona della *dott.ssa Paola Torre* (tel. 010.548.4158)

COMUNE DI GENOVA

907 del 21/07/2011

DIREZIONE PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA POLITICHE DELLA CASA DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI

È parte integrante della proposta di Deliberazione n. ODE 337 del 21.7.2011 cod. uff.156.0.0

Oggetto: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E/O OPPOSIZIONI ALLA VARIANTE GENERALE DEL SETTORE ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE REGIONALE 3 DICEMBRE 2007 N.38,
ADOTTATA CON DELIBERA N. 4 DEL 15 FEBBRAIO 2011 DAL CONSIGLIO COMUNALE.

PARERE TECNICO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (Art. 49 comma 1 D.Lgs 267/2000)

Si attesta la regolarità tecnica del presente provvedimento.

IL DIRETTORE
(Arch. GIORGIO GATTI)

IL DIRETTORE
(Ing. PAOLO TIZZONI)

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 comma5/D.Lgs 267/2000)

☐

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 comma.1 D.Lgs 267/2000)

☐

PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (ORD. SIND. 300/2007)

Visto esprimo parere favorevole sulla legittimità

Genova, ... Il Segretario Generale

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Gregorio Gianniotti
9-8-2011

IL SEGRETARIO GENERALE
Maria Angela Danzi