



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
Proposta di Deliberazione N. 2016-DL-455 del 29/12/2016

CLASSIFICAZIONE DELLA VIA LUSIGNANI

Premesso che

- l'assetto urbanistico delle Vie Gherzi e Lusignani deriva dalla realizzazione di una serie di interventi edilizi assentiti dal Comune all'Impresa edilizia Noce (successivamente fusa per incorporazione nella società edilizia San Felice) a partire dagli anni Sessanta del secolo scorso, finalizzati alla realizzazione di insediamenti ad uso abitativo e commerciale (e dei relativi posti auto pertinenziali ai singoli edifici);
- il P.R.G. di Genova, approvato con D.P.G.R. N. 408, del 3 aprile 1980, raffigurava sia il tratto iniziale di Via Gherzi, sia tutta Via Lusignani come la strada pubblica di collegamento tra via Molassana e via San Felice;
- in data 7 ottobre 1981 il Comune stipulò un'ulteriore convenzione lottizzatoria con la società Edilizia Noce per l'edificazione della località Cà di Ventura, posta a monte di Via Gherzi;
- detta convenzione prevedeva, a fronte della realizzazione di cinque edifici a destinazione residenziale ed un centro commerciale, una serie di opere di urbanizzazione a carico della società, tra cui la costruzione e la cessione del tronco stradale previsto dal PRG tra via Gherzi e via San Felice, nonché la costruzione e la cessione di un percorso pedonale protetto collegante via Gherzi – scuola Media di via S. Felice, nucleo commerciale – area a verde pubblico;
- con ordinanza sindacale n. 894/1982 la civica amministrazione regolò la circolazione e la sosta veicolare di Via Gherzi;
- a seguito di fenomeni di dissesto idrogeologico i lavori di cui alla convenzione Cà di Ventura vennero sospesi, e pertanto venne data attuazione solo parziale sia all'edificazione, sia alle connesse opere di urbanizzazione – ed in particolare a Via Lusignani, ovvero alla strada di PRG di collegamento tra via Molassana e via S. Felice, realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione e quindi con soldi pubblici - e successivamente il prosieguo della lottizzazione venne inibito in sede di pianificazione complessiva del territorio;
- nel frattempo era insorta una controversia innanzi al Tribunale di Genova concernente gli oneri di urbanizzazione dovuti tra la società Immobiliare Casabona - subentrata alla società S. Felice nell'ambito della convenzione Cà di Ventura - ed il Comune;
- a seguito del fallimento della società Casabona si verificò una gravissima situazione di disagio sociale per le famiglie residenti nell'area, che indusse il Comune a considerare la possibilità di prose-

guire la lottizzazione convenzionata, seppure con volumetria ridotta, anche considerando che la mancata conclusione della viabilità primaria prevista dal progetto originale e la mancata attuazione di opere di urbanizzazione secondaria costituiscono una carenza dell'insediamento abitativo in termini prestazionali e di inserimento paesistico-ambientale, come affermato nella delibera del Consiglio Comunale 28 marzo 2006 n.28;

- la società Immobiliare Sant'Elena presentò alla curatela del fallimento Casabona una proposta di realizzazione di ulteriori edifici nell'ambito dell'area denominata Cà di Ventura, impegnandosi in data 21 febbraio 2006, per sé e aventi causa, a stipulare con il Comune di Genova la convenzione relativa al progetto unitario per la realizzazione, previa definitiva messa in sicurezza, di un'area in località Cà di Ventura a Genova Molassana, di un intervento di completamento edilizio;

- il giudice delegato del fallimento autorizzò il curatore a sottoscrivere congiuntamente alla società Sant'Elena la convenzione con il Comune ed a transare la causa contro la Civica Amministrazione pendente dinanzi al Tribunale di Genova;

- in data 18 aprile 2006 il Comune, il curatore del fallimento Immobiliare Casabona e la società Sant'Elena stipularono la predetta convenzione che prevede – tra l'altro – il completamento sia della strada pubblica destinata al collegamento tra Via Molassana e Via San Felice, sia del collegamento pedonale del tratto di scalinata già realizzato, e la cessione delle opere al Comune;

- in data primo dicembre 2008 la società Sant'Elena acquistò dalla società San Felice in liquidazione un complesso immobiliare posto in località Cà di Ventura, incluso nel progetto unitario di cui alla convenzione del 18 aprile 2006, comprendente via Gherzi;

- in tale atto venne specificato: a) che “Via Gherzi era una strada privata liberamente aperta al pubblico; b) che la parte acquirente era a conoscenza dell'ordinanza sindacale n. 894/1982, relativa al transito ed alla sosta su via Gherzi; c) che i suoli venduti rientravano tra quelli oggetto della convenzione urbanistica del 18 aprile 2006; d) che la società Sant'Elena era edotta della possibilità di dover cedere al Comune le porzioni immobiliari poste in Via Gherzi e Via Lusignani;

- nel corso degli anni 60 in via Gherzi si sono insediate numerose attività commerciali e terziarie (negozi, banca, farmacia comunale, asilo, ASL, succursale di scuola);

- i parcheggi pertinenziali ai vari condomini non sono mai stati realizzati, anche se il relativo sedime - rimasto liberamente aperto al pubblico - è sempre stato utilizzato a scopo di parcheggio con disciplina formalizzata dall'ordinanza sindacale n. 894/1982 regolante il transito e la sosta su Via Gherzi, con istituzione di parcheggi riservati per portatori di handicap e per il carico scarico merci;

- per oltre 50 anni per quanto riguarda Via Luigi Gherzi, mentre per via Lusignani per oltre 30 anni - e comunque per un tempo ampiamente superiore a quello necessario per l'acquisizione da parte della Civica Amministrazione della servitù pubblica di transito e parcheggio sulla via in questione mediante usucapione - Via Gherzi e Via Lusignani ed i relativi spazi usati come parcheggi sono stati liberamente utilizzati dalle oltre 500 famiglie residenti in Via Gherzi ed in Via Lusignani, dai cittadini fruitori dei suddetti servizi di interesse pubblico che si sono alternati (scuola, centro ambulatoriale ASL) ed attualmente presenti all'interno di Via Gherzi (ufficio postale, BNL, Banco di Chiavari e della Riviera Ligure, CAF, uffici Assicurativi, Officine, Bar Latteria, Lavanderia, Riparazione piccoli elettrodomestici, riparazione PC e molte altre attività commerciali) nonché di quelli che erano ubicati nelle immediate vicinanze (Municipio e Biblioteca Comunale di Via Molassana);

- dalla sua edificazione (avvenuta alla fine degli anni 80) Via Lusignani è stata utilizzata da una comunità indistinta di cittadini;

- in via Lusignani (con accesso da Via Gherzi) sono attualmente presenti circa 120 alloggi, sicchè detta via era utilizzata come parcheggio anche da parte di chi intendeva recarsi nelle case o negli esercizi commerciali delle Vie Gherzi e Molassana o nell'Istituto Scolastico Comprensivo Molassana;

- detta Via Lusignani – pur non essendo formalmente qualificata in alcun modo – deve ritenersi facente parte della viabilità pubblica (o comunque classificabile come privata ma di interesse generale) e fu realizzata all'inizio degli anni 80 dalla medesima edilizia Noce nell'ambito della lottizzazione detta Cà di Ventura.

Considerato che

- nel 1979 Edilizia Noce presentò il progetto di lottizzazione n-.265 che prevedeva la realizzazione di 5 edifici residenziali e di un centro commerciale in un'area adiacente a Via Gherzi; la relativa convenzione venne stipulata il 7/10/1981, e prevedeva l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione al Comune delle aree di sedime di tali opere;

- tra le opere di urbanizzazione primaria vi erano, in particolare, la costruzione e cessione del tronco stradale previsto dal PRG fra la Via Gherzi e la sez. z (cioè appunto quella che venne chiamata Via Lusignani), la sistemazione a parcheggio e cessione di aree in fregio alla suddetta strada di PRG e la costruzione e cessione di un percorso pedonale protetto tra Via Gherzi – scuola media di Via San Felice – Nucleo commerciale – edificanda area a verde pubblico;

- tra le opere di urbanizzazione secondaria vi erano la costruzione e cessione del tronco stradale in prosecuzione della strada di PRG dalla sez. z alla Via San Felice e la costruzione di una scala di collegamento tra il tronco di strada Via Gherzi - sez. z e sez. z Via S. Felice (che avrebbe dovuto far parte del predetto percorso pedonale protetto, agevolando tra l'altro il collegamento pedonale tra Via Gherzi e la scuola di Via San Felice; si tenga conto che tale scalinata è differente da quella, che pure conduce alla medesima Scuola, passando da Salita Giò Maria Cotella).

- la società lottizzante edificò nei primi anni '80 solo due dei 5 edifici residenziali previsti e non completò le opere di urbanizzazione previste;

- in particolare vennero realizzate solo la strada di PRG tra Via Gherzi e la sez. z per uno sviluppo di 215 mt (che prese il nome di Via Lusignani) e la maggior parte della scalinata di collegamento tra Via Gherzi e il secondo edificando troncone della Via Lusignani;

- nel 1983 Edilizia Noce venne incorporata nell'Edilizia San Felice e nel 1989 il compendio immobiliare oggetto della convenzione venne acquistato dalla immobiliare Casabona srl;

- nel 1994 insorse lite nanti al Tribunale di Genova tra Comune e Immobiliare Casabona per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e l'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- nel 2006, anche a seguito del fallimento dell'immobiliare Casabona dichiarato nel 2001, il Comune di Genova, con deliberazione di C.C. n. 28/2006, approvò un progetto unitario convenzionato (con relativa variante al PTCP e al PUC) nonché la bozza della relativa convenzione per completare la lottizzazione di Cà di Ventura e porre rimedio ai disagi abitativi delle 120 famiglie che nel frattempo erano andate a risiedere nei due palazzi costruiti negli anni 80 in assenza della maggior parte delle previste opere di urbanizzazione;

- dagli atti di tale deliberazione si apprende in particolare, che il completamento della lottizzazione avrebbe comportato la realizzazione di due ulteriori edifici, il completamento della viabilità primaria di collegamento tra Via Molassana e Via San Felice (700 mt complessivi, di cui 215 mt, già realizzati), la realizzazione dei necessari parcheggi pubblici e privati ed il completamento del tratto di scalinata già realizzato;
 - l'impresa lottizzante avrebbe dovuto cedere i sedimi della strada pubblica di collegamento tra Via Molassana e Via San Felice (sia la parte già realizzata, comprendente un tratto di Via Gherzi e il tratto edificato di Via Lusignani, che quella edificanda comprendente il secondo tratto di Via Lusignani), la scalinata già realizzata e il relativo tratto di completamento, nonché i parcheggi pubblici;
 - la relativa convenzione, stipulata il 18/4/2006, dà in particolare atto che l'Immobiliare Casabona aveva realizzato opere di urbanizzazione consistenti in "strada di PRG da Via Gherzi all'accesso carrabile (sez. 15 – tav. 12 allegato C alla convenzione del 1981) per gli edifici A e B, comprensiva dell'impianto di illuminazione e rete di smaltimento delle acque bianche; quota parte, valutata dagli uffici comunali in circa il 70%, della scalinata pubblica tra la Via Gherzi e il raccordo stradale con la scuola media di Via San Felice";
 - il costo della strada realizzata e dei relativi impianti venne quantificato in lire 698.000.000 e quello della scalinata in lire 44.000.000 (cfr. articolo 3.3) e tale costo venne scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune dall'edilizia Casabona in relazione agli edifici già realizzati; in forza di tale convenzione, il Comune ha quindi rinunciato al credito maturato a titolo di oneri di urbanizzazione nei confronti dell'edilizia Casabona;
 - non risulta agli scriventi che il tratto già costruito di Via Lusignani e il tratto di Via Gherzi che collega la prima a Via Molassana siano cedute al Comune, nondimeno risulta dagli atti della convenzione del 2006 che tale tratto di strada deve essere qualificato (quantomeno) di interesse pubblico sia in quanto prevista dal PRG sia (e soprattutto) in quanto il Comune ne ha scomputato il costo dagli oneri di urbanizzazione gravanti sull'impresa esecutrice. Analogo discorso vale per il tratto di scalinata già realizzato tra Via Gherzi e il costruendo tratto di Via Lusignani, che anzi al punto 5 della nota prot. n. 559232 dell' 8/3/2006 a firma del responsabile dell'U.P. Piano Urbano Mobilità e Trasporti – Area Pianificazione viene definita "scalinata pubblica ubicata presso la prima curva del tracciato già realizzato";
 - al fine della comprensione dell'uso pubblico che contraddistingue Via Lusignani, si evidenzia anche che su detta via sono presenti i cassoni dell'AMIU e che tale azienda effettua regolarmente la raccolta dei rifiuti;
 - nel 2008 le aree dei distacchi degli edifici realizzati in Via Gherzi con la lottizzazione degli anni '60 vennero ceduti alla Immobiliare Sant'Elena srl (cfr. atto di compravendita Notaio Domenico Manuti in Varazze del 01/12/2008, rep. N. 150.857); in tale contratto, tra l'altro, si dà atto che l'area urbana facente parte della strada privata denominata Via Gherzi compravenduta è "liberamente aperta al pubblico" e che il tratto di Via Gherzi che dà accesso a Via Lusignani potrebbe essere ceduto al Comune di Genova in forza della convenzione del 2006;
 - si richiama la propria precedente delibera 28 marzo 2006, n. 28, nella quale si è dato atto dell'importanza di concludere la viabilità primaria prevista dal progetto Cà di Ventura, transando la vertenza sorta con la società Immobiliare Casabona;
- 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 ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica espressi dai Responsabili dei Servizi competenti ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

Il Consiglio Comunale

Delibera

1. di dare mandato alla Giunta affinché incarichi la Direzione Urbanistica, Sue e Grandi Progetti di verificare le obbligazioni assunte con la convenzione 18 aprile 2006, ed in particolare la cessione del tratto di strada già realizzato, la scalinata e l'ammontare esatto dello scomputo oneri di urbanizzazione in riferimento ai condomini già edificati;
2. di dare mandato alla Giunta di verificare la sussistenza dei presupposti per classificare via Lusignani come strada privata gravata da servitù pubblica;
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2016-DL-455 DEL 29/12/2016 AD OGGETTO:**

CLASSIFICAZIONE DELLA VIA LUSIGNANI

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, trasmessa alla scrivente Direzione con nota prot. N. 244463 del 14 luglio 2016 modificata come da nota prot.427642 del 21/12/2016, proposta che nella parte dispositiva prevede, in particolare, il mandato del Consiglio alla Giunta Comunale di dare incarico alla Direzione Urbanistica ... *“di verificare le obbligazioni assunte con la convenzione 18 aprile 2006, ed in particolare la cessione del tratto di strada già realizzato, la scalinata e l'ammontare esatto dello scomputo oneri di urbanizzazione in riferimento ai condominii già edificati”*, si ritiene opportuno riepilogare le vicende derivanti dalle lottizzazioni pregresse.

Come esplicitato nella parte di premesse nel testo in esame, la zona di cui trattasi è stata oggetto di interventi edilizi attuati nel corso degli anni '70, e i relativi titoli prevedevano residenze, locali commerciali e parcheggi privati.

a) IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA LUSIGNANI – CA' DI VENTURA (N. 265/79) - LA CONVENZIONE 7 OTTOBRE 1981

Nel 1981, su istanza della Edilizia Noce S.p.A. è stata approvata la lottizzazione di terreni a scopo edificatorio (progetto n. 265/79 – Ca' di Ventura), che prevede la realizzazione di 5 edifici residenziali (denominati A,B,C,D,E), un centro commerciale ed alcuni negozi, con le relative opere di urbanizzazione e in data 7 ottobre 1981 è stata stipulata la relativa convenzione tra Comune di Genova ed Edilizia Noce S.p.A. (poi incorporata per fusione nell'Edilizia San Felice S.p.A. in data 19 dicembre 1983).

In particolare, quale urbanizzazione primaria, detto Piano prevedeva la realizzazione di un tratto della viabilità di Piano Regolatore allora vigente, puntualmente indicata negli elaborati del Piano di Lottizzazione, la viabilità interna al comprensorio, un parcheggio e un percorso pedonale di collegamento tra la viabilità principale e gli spazi pubblici circostanti; come urbanizzazione secondaria veniva prevista la prosecuzione di tale viabilità, fino al collegamento con Via San Felice, un percorso di raccordo tra la predetta strada e la scuola e la cessione di alcune aree per verde e giochi.

Per quanto riguarda gli impegni inerenti il tracciato di strada previsto dal PRG, appare da subito evidente che tra le opere poste a carico della lottizzazione, non è compreso il tratto di collegamento tra la nuova viabilità e via Molassana.

b) ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

Parte del compendio, interessato dalla lottizzazione, veniva acquistato negli anni 1989/1990 dalla Immobiliare Casabuona s.r.l., che subentrava conseguentemente nelle obbligazioni derivanti dalla convenzione in data 7 ottobre 1981.

In fase attuativa si sono subito palesati problemi di carattere idrogeologico nel sito, che hanno dato luogo ad un provvedimento di sospensione dei lavori, poi revocato a fronte di interventi di bonifica effettuati dall'operatore, interventi che peraltro non hanno comportato il completo riassetto del sito dal punto di vista idrogeologico.

L'intervento è stato comunque attuato, seppure in modo parziale (gli insediamenti residenziali realizzati sono 2 – Edifici A e B, mentre come urbanizzazioni sono stati realizzati il tratto stradale previsto dal PRG per una lunghezza pari a 215 mt e quota parte della scalinata pubblica tra Via Gherzi e il raccordo stradale con la scuola media di Via San Felice).

Inoltre con sentenza del Tribunale Fallimentare di Genova del 22.2.2001 è stato dichiarato fallito l'operatore, compromettendo la possibilità di portare a termine gli interventi, e lasciando le famiglie che nel frattempo si erano insediate negli edifici residenziali (che non risultano aver ottenuto certificazione di agibilità) in situazione di precarietà, .

c) IL PROGETTO UNITARIO APPROVATO CON DCC N. 28/2006 E LA CONVENZIONE 18 APRILE 2006

Nell'intento di risolvere la situazione l'Amministrazione, in sinergia con il curatore del fallimento, ha tentato di trovare soluzioni, mediante individuazione di un operatore economico che si accollasse l'onere di portare a termine l'intervento e assumere le obbligazioni ancora pendenti e, a seguito di apposite trattative, in data 18 aprile 2006 è stata stipulata la convenzione tra Comune di Genova, Fallimento Immobiliare Casabuona, Immobiliare S. Elena (più altri proprietari di beni compresi nell'intervento).

Con tale atto si è fra l'altro provveduto ad operare una ricognizione dello stato di attuazione e delle pendenze derivanti dall'attuazione della lottizzazione, di cui alla convenzione 7 ottobre 1981; in particolare l'art. 3 della convenzione in esame:

- elenca puntualmente gli importi dovuti dalla Società Immobiliare Casabuona in relazione agli edifici già realizzati ("A" e "B")
- individua le opere effettivamente realizzate, con il relativo valore;
- opera un confronto tra opere realizzate/oneri di concessione edilizia dovuti;

come rappresentato nella seguente tabella:

QUANTIFICAZIONE SOMME DOVUTE PER EDIFICI GIÀ REALIZZATI (A e B)		
	Euro	Opere realizzate
Oneri urbanizzazione primaria	131.648,73	Urbanizzazione primaria (Strada) Euro 360.486,92
Oneri urbanizzazione secondaria	168.791,73	Urbanizzazione secondaria (Scalinata) Euro 22.724,10
Costo acquisizione aree	27.908,49	Non dovuto (cfr. punto 3.9. convenzione 18 aprile 2006)

La convenzione sottoscritta nel 2006 stabilisce che la somma ancora dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria (**Euro 146.067,63**) sia portata a debito del soggetto attuatore del Progetto Unitario (Immobiliare Sant'Elena), nel bilancio tra opere di urbanizzazione/contributo di costruzione, collegato all'attuazione del Progetto Unitario stesso, che prevede la realizzazione di 2 nuovi edifici residenziali e il sostanziale completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione del 1981.

Evidentemente la convenzione 2006 non considera la compensazione delle somme ancora dovute dal Fallimento a titolo "costo di costruzione" e "oblazione", in quanto non ammissibili a scomputo per legge, somme che da recenti verifiche d'ufficio non risultano pagate:

IMPORTI NON SCOMPUTABILI		IMPORTI CORRISPOSTI	
	Euro	=	=
Costo di costruzione	146.128,40	=	=
Oblazione	22.339,18	=	=
TOTALE DOVUTO	168.467,58		

in merito vanno peraltro considerati alcuni recenti sviluppi di cui si dà conto infra.

Per quanto riguarda le ulteriori pattuizioni della convenzione 18 aprile 2006, ai sensi dell'art. 9 punto 8, l'attuazione del Progetto Unitario è prevista per fasi successive e la prima fase consiste nella predisposizione della progettazione esecutiva e successiva realizzazione delle opere di completamento della sistemazione dell'area soggetta a frana, nel rispetto delle modalità operative e sequenziali indicate nella relazione a firma Prof. Bellini in data 4 giugno 2001, espressamente richiamata.

Inoltre l'articolo 12 della citata convenzione pone, quali condizioni per il rilascio del primo titolo abilitativo, l'avvenuta stipula del contratto definitivo necessario

per il trasferimento al Comune della proprietà delle aree costituenti il sedime della strada pubblica, dei parcheggi pubblici, del collegamento pedonale, degli orti urbani e degli altri spazi verdi.

L'obiettivo sotteso alla convenzione in esame è evidentemente quello di risolvere le pendenze derivanti dalla pregressa lottizzazione, e di dotare le nuove edificazioni di adeguata urbanizzazione, in particolare la viabilità che la convenzione stessa prevede venga realizzata e ceduta per l'intero percorso in un sito bonificato dal punto di vista idrogeologico.

In merito alla verifica delle obbligazioni afferenti ai condominii già realizzati, si ritiene opportuno infine porre in evidenza che, come da comunicazione del Curatore del Fallimento Immobiliare Casabuona pervenuta in data 28 luglio 2016, la curatela stessa, anche a seguito di accordi con gli acquirenti degli immobili Ca' di Ventura che prevedono, a carico del Curatore, l'impegno alla definizione delle pratiche urbanistico-edilizie e al tentativo di ottenere la regolarizzazione dell'agibilità degli edifici, ha presentato apposita istanza in tale senso all'Amministrazione comunale, manifestando disponibilità a definire le pratiche a tale scopo necessarie.

A seguito di successivi contatti, con nota prot. N. 323986 in data 27 settembre 2016 si è provveduto a comunicare alla Curatela l'esigenza di predisporre, tra l'altro, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, collaudo che dovrà, tra l'altro, attestare la sicurezza delle stesse anche sotto il profilo idraulico, idrogeologico e geomorfologico. Ai fini del collaudo dovrà inoltre essere risolto, con la Società titolare dell'area, l'aspetto patrimoniale funzionale al riconoscimento all'uso pubblico del tratto viario già realizzato.

Il soggetto proprietario della strada, con nota pervenuta in data 30 novembre 2016, ha espresso disponibilità all'asservimento ad uso pubblico del tratto di viabilità in esame *“senza fasi carico di alcuna spesa né di ulteriori adempimenti”*.

d) STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO – PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

In data 4 aprile 2008 si è svolta la seduta deliberante di Conferenza di Servizi ai sensi ex art. 14 della legge 241/90 e s.m. ed i. per l'approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e dei due edifici ad uso residenziale (denominati casa C e casa D) e, in tale seduta il rilascio dei titoli edilizi è stato subordinato al collaudo dei lavori di messa in sicurezza del fronte di frana, in coerenza con quanto stabilito dalla citata convenzione sottoscritta in data 18.04.2006.

Gli interventi di risanamento idrogeologico, previsti in convenzione e richiamati nella Conferenza dei Servizi deliberante non sono mai stati realizzati, pertanto non si è mai dato corso alle successive fasi attuative del Progetto Unitario.

Il Progetto Unitario è stato recepito nel nuovo PUC tramite apposita Norma Speciale (norma n. 21).

e) LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE “CLASSIFICAZIONE DELLA VIA LUSIGNANI”

Quanto forma oggetto della proposta in esame (segnatamente punto 1 del dispositivo, che dà mandato alla Giunta di incaricare la scrivente Direzione di verificare le obbligazioni assunte con la convenzione 18 aprile 2006) porta all'attenzione il tema della complessiva definizione e recupero delle partite economiche e patrimoniali tuttora pendenti derivanti dal Piano di Lottizzazione oggetto della convenzione 7 ottobre 1981, ed implica una riflessione sul complessivo stato del sito in cui sono già presenti i due edifici residenziali realizzati, interessati da frana attiva riguardante area di proprietà dell'Immobiliare Sant'Elena.

La convenzione del 2006, discendente dalla citata precedente convenzione, rappresenta uno strumento pattizio per la definizione e l'adempimento di alcune delle poste ancora dovute (oneri di urbanizzazione) tramite imputazione al bilancio economico di una successiva fase di sviluppo urbanizzativo ed edilizio del sito, fase che ad oggi non ha avuto sviluppo e per cui sussistono ragioni per dubitare che possa averne in futuro, stante la protratta inerzia della Proprietà; inoltre ha posto a carico del soggetto attuatore l'onere degli interventi di ripristino dell'area dal punto di vista idrogeologico, attività convenzionalmente riconosciuta quale presupposto per le successive fasi di completamento dell'intervento.

f) CONCLUSIONI E PARERE TECNICO

Per le considerazioni sopra esposte, si ritiene di esprimere il parere tecnico per quanto di competenza, come segue:

1) Punto 1) del dispositivo

Come già esplicitato in sede di parere reso sulla proposta “Riconoscimento della servitù di uso pubblico delle Vie Gherzi e Lusignani”, dello scorso mese di marzo, la Direzione verrebbe incaricata di una funzione, già ad essa attribuita in forza del vigente funzionigramma; in ogni caso, presupponendo che l'”incarico” di cui al punto 1) della proposta di delibera in esame consista in una verifica di tipo ricognitivo, la stessa si intende svolta con quanto precedentemente esplicitato, e non richiederebbe un ulteriore apposito atto di Consiglio di conferimento di mandato alla Giunta per incarico alla Direzione Urbanistica;

Quanto agli aspetti attuativi della Convenzione, si richiama l'attività in corso con la Curatela e la proprietà volta a perseguire gli obiettivi sottesi dagli atti convenzionali in essere anche in merito alla tutela della pluralità degli attuali proprietari delle unità immobiliari di via Lusignani.

Richiamando quanto sopra evidenziato si esprime, pertanto, **parere tecnico favorevole alla proposta, limitatamente a quanto indicato al punto 1) del dispositivo**, rinviando alla decisione del Consiglio circa l'opportunità di approvare comunque il conferimento del mandato contenuto al predetto punto 1), **ed alla condizione** di inserire in premessa le modifiche di seguito indicate:

nella parte “

CONSIDERATO CHE:

al paragrafo che inizia con : “ il costo della strada realizzata” e termina con “nei confronti dell’Edilizia Casabona” sostituire la frase conclusiva del paragrafo “il Comune ha quindi rinunciato al credito maturato a titolo di oneri di urbanizzazione nei confronti dell’Edilizia Casabona”,

come segue:

“ il Comune ha pattuito la conversione dell’obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione in realizzazione di opere, ammesse a scomputo”...

2) Punto 2 del dispositivo

Non si esprime parere in quanto riferito a mandato inerente attività non di competenza della scrivente Direzione.

09/01/2017

IL DIRETTORE

Arch. Silvia CAPURRO



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2016-DL-455 DEL 29/12/2016 AD OGGETTO:
CLASSIFICAZIONE DELLA VIA LUSIGNANI**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

09/01/2017

Il Dirigente Responsabile
Ing. Gianluigi Gatti



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2016-DL-455 DEL 29/12/2016 AD OGGETTO:
CLASSIFICAZIONE DELLA VIA LUSIGNANI**

**PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE
(Ordinanza Sindaco n. 419 del 1.12.2016)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento visto l'articolato parere tecnico.

10/01/2017

Il Segretario Generale
[Avv. Luca Uguccioni]