



COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 25306

Genova, 24.01.2017

- Allegati:
- 1) Relazione asseverata di stima a firma geom. Luciano Piccinelli;
  - 2) Giunta Comunale decisione n. 12 del 15 dicembre 2016;
  - 3) Deliberazione Giunta Municipio Media Val Bisagno del 14.11.2016 e allegati;
  - 4) Elaborazione, nei tipi del PUC, della proposta di modifica.

Alla Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica  
Sportiva  
Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari  
  
Sede

**Oggetto:** Richiesta finalizzata all'acquisizione di un parere di congruità sulla stima redatta dal Geom. Luciano Piccinelli, incaricato dal Sig. Massera Andrea – Azienda Agricola “Gli Orti di Staglieno”, avente per oggetto la determinazione del valore in regime di libero mercato di aree oggetto di bilanciamento urbanistico in Genova, località Staglieno, in fregio a Via delle Gavette.

La Giunta Comunale con decisione n. 12 del 15 dicembre 2016, nel condividere la proposta, adottata dalla Giunta Municipale nella seduta del 14.11.2016 punto n.2 Ordine del Giorno -Disc. N. 127a (vedi allegato), ha dato mandato alla scrivente Direzione di predisporre una proposta di modifica delle scelte urbanistiche operate dal PUC, al fine di accogliere la proposta presentata dal signor Marco Massera in qualità di titolare dell'azienda agricola “Gli Orti di Staglieno” unitamente al figlio signor Andrea Massera proprietario dei terreni posti in fregio a Via delle Gavette.

Come si evince dagli innanzi citati atti, l'Azienda agricola, conduttrice del fondo agricolo in argomento, oltre a svolgere l'attività di produzione agricola, ha attivato numerosi accordi per il “Progetto di Attivazione Sociale” come Partner agricolo; inoltre va rilevato che la stessa Azienda, nonché il proprietario delle aree, non hanno contestato la scelta del PUC di inserire dette aree nel sistema dei servizi pubblici, anzi lo hanno apprezzato quale riconoscimento del loro impegno in progetti di rilievo sociale.

In sintesi la proposta in esame consiste nell'estendere la destinazione a servizio, di circa mq. 550, su un ulteriore parte della proprietà, attualmente destinata dal PUC ad Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), a fronte di una rettifica di destinazione, di circa mq. 350, per poter realizzare alcuni parcheggi a raso su terreno non coltivato posto a bordo strada, classificato dal PUC vigente quale SIS-S (Sistema dei Servizi Pubblici).

In linea generale, quanto richiesto non altera i contenuti del Piano in quanto vi è un bilanciamento di aree, infatti con la proposta si tende a riportare equilibrio in funzione dello stato effettivo dei luoghi, in quanto il Piano vigente classifica AR-UR (Residenza) la parte di terreno attualmente coltivata, mentre la parte posta a bordo strada e non coltivata è destinata a Servizi. In



## COMUNE DI GENOVA

estrema sintesi, viene proposto un riordino e bilanciamento dell'assetto urbanistico e dei servizi del PUC, riclassificando una parte dell'area posta a bordo strada come Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR) in luogo della destinazione a Servizi Pubblici, modificando il tipo di servizio per la parte di terreno coltivata, da non conteggiare nel calcolo degli standard urbanistici, in quanto privato e non regolato da atti convenzionali, in luogo anche dell'Ambito AR-UR e attuando nel contempo una rettifica del perimetro del Servizio.

Considerato che nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. Sblocca cantieri n. 133/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione. In particolare, all'art. 16, comma 4 del DPR 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”*, disposizioni recepite anche dalla Regione Liguria con lr n. 41/2014 che ha integrato l'art. 38 (Contributo di costruzione), della Legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, è necessario verificare se la modifica urbanistica proposta generi maggior valore alle aree oggetto o l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie.

A tale riguardo il proprietario dei terreni, nonché il gestore dei terreni hanno trasmesso alla scrivente Direzione la stima redatta dal Geom. Luciano Piccinelli, avente per oggetto la determinazione del valore in regime di libero mercato di aree oggetto di bilanciamento urbanistico in Genova, località Staglieno, in fregio a Via delle Gavette, documento che, unitamente agli altri innanzi citati, si trasmette a codesto ufficio per la formulazione di parere di congruità.

Ringraziando per la consueta e fattiva collaborazione, si porgono cordiali saluti.

**Il Direttore**  
arch. Silvia Capurro

documento firmato digitalmente