



COMUNE DI GENOVA

118 Direzione Pianificazione Urbanistica

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N.ATTO N. PGC 13 del 07/05/2026

INDIVIDUAZIONE DI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA PER IL RIUSO E IL RECUPERO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISMESSO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 2 E 4 DELLA L.R. 23/2018 E DELL'ARTICOLO 23-QUATER DEL D.P.R. 380/2001

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n.13 dell'8 maggio 2026;

Su proposta dell'Assessora all'Urbanistica, Verde Urbano, Smart City, Città dei 15 minuti, Francesca Coppola;

Visti:

- la Legge regionale Liguria 29 novembre 2018, n. 23, "Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo";
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ed in particolare l'articolo 23 quater in materia di usi temporanei;
- la Legge 27 dicembre 2017, n. 205 e il D.P.C.M. 4 marzo 2024, n. 40 istitutivi delle Zone Logistiche Semplificate;
- il D.L. 28 settembre 2018, n. 109, convertito dalla L. 16 novembre 2018, n. 130 (c.d. "Decreto Genova");
- il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, vigente;

Premesso che:

- la Legge Regionale Liguria 29 novembre 2018, n. 23 individua la rigenerazione urbana quale alternativa strategica al consumo di nuovo suolo, promuovendo il recupero, il riuso e la rifunionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo del miglioramento delle condizioni ambientali, paesaggistiche, architettoniche e sociali del tessuto urbano;
- la suddetta legge regionale recepisce e declina, a livello locale, gli indirizzi europei in materia di uso efficiente delle risorse e azzeramento del consumo di suolo entro il 2050, configurando la rigenerazione urbana come politica pubblica integrata, e non come mera tecnica edilizia;
- il territorio del Comune di Genova, per le proprie caratteristiche orografiche, storiche e insediative, presenta strutturalmente limitata capacità di espansione urbana, risultando pertanto necessario orientare le politiche urbanistiche verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento agli immobili produttivi dismessi o sottoutilizzati localizzati nei fondivalle urbani e nei contesti infrastrutturati;
- il Comune di Genova è interessato dalla Zona Logistica Semplificata (ZLS) di cui all'art. 1, commi 61–65bis, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, in particolare dalla ZLS “Porto e Retroporto di Genova”, istituita ex lege dall'articolo 7 del decreto legge 28 settembre 2018, n. 109, convertito dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, e disciplinata dal D.P.C.M. 4 marzo 2024, n. 40, finalizzata a favorire lo sviluppo economico e produttivo mediante semplificazioni procedurali e incentivi agli investimenti su aree portuali, retroportuali e logistico produttive già infrastrutturate;
- il Comitato di Indirizzo della ZLS “Porto e Retroporto di Genova” in data 22 luglio 2025, ha proposto una nuova perimetrazione della ZLS “Porto e Retroporto di Genova”, trasmessa al Dipartimento per la Coesione Sociale della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 30 luglio 2025, per la relativa approvazione ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di cui al DPCM 4 marzo 2024, n. 40;
- nel territorio comunale rientrano, altresì, alcune aree beneficiarie degli Aiuti di Stato a finalità regionale ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea (“TFUE”), di cui alla decisione della Commissione Europea del 2 dicembre 2021, censite nella carta degli aiuti a finalità regionale per l'Italia (1° gennaio 2022-31 dicembre 2027);
- l'ordinamento statale, mediante l'articolo 23 quater del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, riconosce agli usi temporanei una funzione esplicita di attivazione dei processi di rigenerazione urbana, recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, consentendo ai Comuni di autorizzare, con modalità reversibili, utilizzi temporanei in deroga alle previsioni urbanistiche, senza mutamento di destinazione d'uso;
- tali strumenti, ovvero rigenerazione urbana, ZLS, Aiuti di Stato e usi temporanei, rispondono a una medesima finalità pubblica di riuso del patrimonio urbanizzato, contenimento del consumo di suolo e riattivazione economica e sociale delle parti di città degradate o sottoutilizzate;

Considerato che:

- l'articolo 2 della L.R. 23/2018 attribuisce ai Comuni la facoltà di individuare ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedono interventi di rigenerazione urbana, configurando tale individuazione come presupposto per l'applicazione degli strumenti e degli incentivi di cui alla medesima legge;
- l'articolo 4 della L.R. 23/2018 consente che l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana avvenga anche mediante sola perimetrazione, senza modifica della disciplina urbanistica

- vigente, mantenendo ferme le destinazioni d'uso, gli indici e le prescrizioni del PUC;
- l'articolo 6 della L.R. 23/2018 introduce un sistema di incentivi economici volto a rendere concretamente attuabili gli interventi di rigenerazione urbana, in particolare attraverso la riduzione del contributo di costruzione e ulteriori misure premiali;
 - il Censimento delle Aree Produttive Dismesse, redatto e aggiornato dagli uffici comunali nel corso del 2026, costituisce una base istruttoria organica e unitaria che individua numerosi ambiti caratterizzati da dismissione produttiva, obsolescenza edilizia e criticità ambientali, pienamente riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 2 della L.R. 23/2018;
 - la Zona Logistica Semplificata "Porto e Retroporto di Genova" si configura, per finalità e caratteristiche, come ambito privilegiato di intervento su aree produttive dismesse (brownfields), risultando coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana della normativa regionale e con le strategie comunali di riuso del patrimonio esistente;
 - l'articolo 23 quater, comma 7, del D.P.R. 380/2001 attribuisce al Consiglio comunale la competenza a definire i criteri e gli indirizzi generali per l'attuazione degli usi temporanei, consentendo, una volta definita tale cornice regolativa, di approvare le singole convenzioni con atti di Giunta, evitando il ricorso a deliberazioni consiliari caso per caso;
 - l'inserimento di una norma generale sugli usi temporanei all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana, coerente con la L.R. 23/2018, consente di utilizzare tali strumenti come misure di attivazione "soft" e reversibile degli ambiti di rigenerazione urbana, senza pregiudicare eventuali future scelte pianificatorie, in alternativa alla conferma dalla vigente disciplina urbanistica, e rafforzando, in tal modo, l'efficacia delle politiche di recupero e riuso del patrimonio edilizio dismesso;

Dato atto che:

- la Direzione di Area Sviluppo del Territorio – Pianificazione Urbanistica ha redatto il Censimento delle Aree Produttive Dismesse, aggiornato nel 2026, quale base tecnico conoscitiva per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana;
- numerosi ambiti censiti ricadono all'interno o in prossimità del perimetro della Zona Logistica Semplificata "Porto e Retroporto di Genova";

Preso atto che:

- l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, AdSP-MLO, coinvolta dal Comune di Genova nell'ambito delle attività di concertazione tra città e porto, ha trasmesso le allegate schede relative ad immobili in evidente stato di degrado e sottoutilizzo, tutti compresi nel demanio marittimo, ma ricadenti un aree soggette alla disciplina urbanistica del PUC;

Considerato che la proposta in oggetto:

- non introduce una nuova disciplina urbanistica relativa alle aree individuate, ma conferma la disciplina disposta dal PUC vigente;
- comporta misure di agevolazione facoltative;

Ritenuto:

- di procedere con un unico atto di perimetrazione degli ambiti di rigenerazione urbana sull'intero territorio comunale, evitando interventi episodici;
- di disciplinare in modo generale gli usi temporanei, applicabili nelle aree contenute nella suddetta perimetrazione, consentendo l'approvazione delle singole convenzioni da parte della Giunta;
- di dare atto che la disciplina di rigenerazione urbana di cui ai punti precedenti è contenuta nel "Documento di accompagnamento alla perimetrazione", allegato, quale parte integrante al presente provvedimento e redatto in conformità alle "Linee Guida per la redazione della scheda normativa per la disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana e per gli ambiti di recupero del territorio agricolo di cui alla L.R. 29 novembre 2018, n. 23", approvate con D.G.R. n. 353 del 30 aprile 2019;
- di consentire l'applicazione delle forme di agevolazione in oggetto anche in aggiunta e in misura cumulativa rispetto alle ulteriori agevolazioni derivanti dall'eventuale inclusione delle aree stesse in Zone Logistiche Semplificate (ZLS) di cui al DPCM 40/2024 ovvero in zone beneficiarie degli Aiuti di Stato a finalità regionale ai sensi dell'articolo 107 - 3, del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea ("TFUE");

Vista la Relazione urbanistica, resa dalla Direzione Pianificazione Urbanistica e dalla Direzione Patrimonio e Demanio, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto, contenente la proposta di perimetrazione in oggetto;

Considerato che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'Arch. Nora Alba Bruzzone, responsabile del procedimento, che è incaricata di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, primo comma D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.

Considerato che il presente provvedimento non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente per cui non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.lgs 267/2000;

La Giunta

PROPONE

al Consiglio Comunale

1. di adottare l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana di cui alla Relazione Urbanistica e relativa documentazione cartografica e normativa, costituita dalla planimetria generale, dalle schede degli ambiti e dal "Documento di accompagnamento alla perimetrazione", allegata quale

parte integrante al presente provvedimento, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 4 della LR 23/2018 e dell'art. 23quater del D.P.R. 380/2001;

2. di dare atto che la perimetrazione delle aree di rigenerazione urbana di cui al punto precedente non comporta alcuna modifica alla disciplina urbanistica vigente;
3. di prevedere il deposito del presente atto e dei relativi allegati, per trenta giorni consecutivi a libera visione del pubblico, presso la segreteria comunale e inserita nel sito informatico del Comune, previo avviso da pubblicarsi in tale sito, ai sensi dell'art. 4 c. 1 della L.R. 23/2018;
3. di dare mandato alla Direzione Pianificazione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento.



COMUNE DI GENOVA

118 Direzione Pianificazione Urbanistica	PDL 120 DEL 05/05/2026
---	-------------------------------

OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE DI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA PER IL RIUSO E IL RECUPERO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISMESSO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 2 E 4 DELLA L.R. 23/2018 E DELL'ARTICOLO 23-QUATER DEL D.P.R. 380/2001

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE
01_RELAZIONE URBANISTICA
02_VISTA INSIEME CITTA'
03_DOCUMENTO DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA PERIMETRAZIONE
04_SCHEDE

Arch. Nora Alba Bruzzone



COMUNE DI GENOVA

Individuazione di Ambiti di Rigenerazione Urbana per il riuso e il recupero funzionale del patrimonio immobiliare dismesso ai sensi del combinato disposto degli articoli 2 e 4 della LR. 23/2018 e dell'articolo 23-quater del D.P.R. 380/2001

Relazione urbanistica

Premesse

La Legge Regionale Liguria n. 23 del 29 novembre 2018 introduce un quadro normativo organico volto a promuovere la **rigenerazione urbana quale alternativa strategica al consumo di nuovo suolo**, ponendo al centro il miglioramento della qualità **ambientale, paesaggistica, architettonica e sociale** del tessuto edificato esistente.

La legge recepisce e declina, a livello regionale, gli indirizzi europei in materia di uso efficiente delle risorse e di **azzeramento del consumo di suolo entro il 2050**, qualificandosi come strumento di attuazione della "Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse".

In tale contesto, la rigenerazione urbana diviene strumento prioritario per:

- contrastare il degrado urbano ed edilizio;
- favorire il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio costruito esistente;
- ridurre la pressione edificatoria su aree libere e non urbanizzate.

Il **Capo II della legge**, dedicato specificamente alla rigenerazione urbana, attribuisce ai Comuni un ruolo centrale attraverso la possibilità di **individuare specifici ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio** che necessitano di interventi integrati di riqualificazione.

L'articolo 2 individua in modo puntuale le condizioni che possono caratterizzare tali ambiti, tra le quali rivestono particolare rilevanza, ai fini del recupero del patrimonio edilizio:

- la **presenza di edifici o complessi edilizi abbandonati**, sottoutilizzati o dismessi;
- l'esistenza di immobili con **obsolescenza statica, tecnologica, energetica o funzionale**;
- la presenza di aree intercluse o residuali all'interno del tessuto urbano consolidato.

Questa definizione ampia consente ai Comuni di intercettare una pluralità di situazioni di degrado diffuse, tipiche dei contesti urbani maturi, trasformando tali criticità in **opportunità di riqualificazione e riuso**.

Le disposizioni della L.R. 23/2018 configurano il recupero degli immobili dismessi e degradati come **asse portante delle politiche di rigenerazione urbana**.

In particolare, la legge:

- incentiva il **riuso del patrimonio edilizio esistente** per funzioni urbane compatibili con la disciplina edilizia regionale (richiamando l'art. 13 della L.R. 16/2008);
- favorisce interventi di **riqualificazione architettonica ed energetica**, con ricadute positive sul contenimento delle emissioni e sul miglioramento del comfort abitativo;
- promuove la **rifunzionalizzazione sociale ed economica** di edifici inutilizzati, contrastando fenomeni di marginalità urbana e degrado sociale.



Comune di Genova
Area Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Urbanistica
via di Francia 1- Matitone 14° piano - 16149 Genova
Tel. +39 010 55 73201-73176-74448
Email direzioneurbanisticasue@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

La rigenerazione degli ambiti urbani diviene quindi uno strumento per riattivare parti di città compromesse, restituendo valore e funzionalità a immobili che altrimenti rappresenterebbero un costo sociale, ambientale ed economico per la collettività.

Un elemento qualificante della legge è la **centralità attribuita alla pianificazione comunale**, che può:

- individuare gli ambiti di rigenerazione urbana anche su proposta di soggetti privati;
- definire discipline urbanistiche integrative e flessibili, coerenti con gli obiettivi di recupero e riuso;
- attivare processi partecipativi e trasparenti, attraverso la pubblicazione degli atti e la possibilità di presentare osservazioni da parte dei cittadini.

In questo modo, la L.R. 23/2018 offre ai Comuni un **quadro normativo abilitante**, che consente di utilizzare la rigenerazione urbana come leva per:

- orientare gli interventi edilizi verso il recupero dell'esistente;
- favorire investimenti di riqualificazione su immobili dismessi;
- integrare obiettivi urbanistici, ambientali e sociali in un'unica strategia territoriale.

Le disposizioni della Legge Regionale Liguria n. 23/2018 rappresentano un'importante occasione per affrontare in modo strutturale il tema degli **immobili dismessi e degradati negli ambiti urbani**, superando una logica espansiva dello sviluppo urbano a favore di un modello basato sulla **rigenerazione del patrimonio esistente**.

Attraverso l'individuazione mirata degli ambiti urbani degradati e il riconoscimento del valore strategico del riuso edilizio, la legge fornisce agli enti locali strumenti normativi idonei a:

- ridurre il consumo di suolo;
- migliorare la qualità urbana;
- riattivare parti di città inutilizzate o marginalizzate.

In questo senso, la rigenerazione urbana non si configura solo come strumento urbanistico, ma come **politica pubblica integrata**, capace di coniugare sostenibilità ambientale, riqualificazione edilizia e coesione sociale.

Nel contesto del Comune di Genova, caratterizzato da un tessuto urbano storicamente stratificato, da un'elevata densità edilizia e dalla presenza diffusa di immobili dismessi, sottoutilizzati o obsoleti, la legge regionale assume un ruolo particolarmente rilevante come cornice normativa di supporto alle politiche di riqualificazione e riuso urbano.

La conformazione orografica del territorio comunale, unitamente alla consolidata urbanizzazione, rende strutturalmente limitata la possibilità di espansione edilizia, rafforzando l'esigenza di orientare lo sviluppo urbano verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con gli obiettivi regionali ed europei di contenimento del consumo di suolo.

Il censimento comunale delle aree produttive dismesse

Il patrimonio produttivo dismesso costituisce una componente rilevante e strutturale della città di Genova, esito dei profondi processi di trasformazione economica e industriale che hanno interessato il territorio urbano e vallivo nel corso del Novecento. Le principali valli cittadine – Cerusa, Leiro, Polcevera



Comune di Genova
Area Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Urbanistica
via di Francia 1- Matitone 14° piano - 16149 Genova
Tel. +39 010 55 73201-73176-74448
Email direzioneurbanisticasue@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

e Bisagno – hanno storicamente rappresentato l'ossatura produttiva della città, ospitando insediamenti industriali, manifatturieri e infrastrutturali sorti in stretta relazione con il porto, con i collegamenti ferroviari e con i corsi d'acqua.

In particolare, la **Val Polcevera** ha svolto per decenni un ruolo strategico nello sviluppo industriale genovese, accogliendo grandi impianti della siderurgia, della chimica, della cantieristica e del settore manifatturiero, spesso collocati lungo l'asta fluviale e a ridosso degli insediamenti residenziali. Il progressivo declino di tali attività ha determinato la presenza diffusa di **stabilimenti dismessi, capannoni inutilizzati e vaste aree produttive obsolete**, che oggi costituiscono una delle principali eredità urbane della fase industriale della città. Tali ambiti, in molti casi, si presentano come spazi interclusi, caratterizzati da degrado edilizio e ambientale, ma al contempo dotati di una rilevante accessibilità infrastrutturale e di una forte identità storica, come dimostrano esempi emblematici quali l'area ex Mira Lanza a Rivarolo.

Anche la **Val Bisagno**, seppur meno connotata dalla grande industria pesante, ha conosciuto una significativa presenza di insediamenti produttivi e di servizi legati al ciclo edilizio, alla logistica e alle attività artigianali. La dismissione di molte di queste funzioni ha lasciato in eredità **immobili produttivi inutilizzati e aree dismesse**, spesso collocate in contesti urbanizzati ad alta densità e in territori fragili sotto il profilo idrogeologico. In tali aree, il recupero del patrimonio produttivo dismesso assume un valore non solo urbanistico, ma anche ambientale e sociale, in relazione alla necessità di riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli e di miglioramento della qualità urbana complessiva.

Le **valli Cerusa e Leiro**, nel ponente genovese, presentano una dimensione diversa ma altrettanto significativa del fenomeno. Qui il patrimonio produttivo dismesso è spesso legato a **insediamenti industriali di scala medio-piccola e ad attività produttive storicamente connesse al porto e alla manifattura locale**, oggi in gran parte cessate o fortemente ridimensionate. La presenza di edifici e complessi produttivi non più utilizzati incide sulla continuità e sulla qualità del tessuto urbano vallivo, generando spazi frammentati e sottoutilizzati, ma offrendo al contempo **potenziali ambiti di rigenerazione urbana e di rifunzionalizzazione compatibile** con i contesti residenziali e ambientali circostanti.

Nel loro insieme, le aree produttive dismesse delle principali valli genovesi rappresentano una **risorsa urbana strategica**, se lette all'interno di una visione integrata di rigenerazione urbana orientata al riuso del patrimonio esistente e alla riduzione del consumo di suolo. La loro localizzazione, spesso prossima a infrastrutture di mobilità e a tessuti abitati consolidati, le rende ambiti privilegiati per politiche di recupero e riconversione funzionale, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità, sicurezza e qualità urbana perseguiti dalla pianificazione comunale e dalla normativa regionale in materia di rigenerazione urbana.

Il **Censimento delle Aree Produttive Dismesse**, redatto dagli uffici comunali allo scopo di avviare azioni di rigenerazione urbana, costituisce un **quadro conoscitivo unitario** e di partenza finalizzato a:

- individuare e mappare il patrimonio produttivo **dismesso o sottoutilizzato** presente sul territorio comunale;
- analizzarne le **condizioni urbanistiche, ambientali e infrastrutturali**;
- verificare le **potenzialità e criticità** connesse a eventuali interventi di recupero, riuso e rigenerazione;
- supportare le **politiche comunali di rigenerazione urbana**, riordino del tessuto produttivo e tutela ambientale.



COMUNE DI GENOVA

Il documento assume pertanto valore di **strumento tecnico-conoscitivo di supporto alle scelte programmatiche e urbanistiche dell'Amministrazione**.

Lo stesso è stato oggetto di un approfondito aggiornamento nell'arco dei primi mesi del 2026 con l'obiettivo di perimetrare porzioni del territorio comunale da riconoscere come ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 23/2018.

Ambito territoriale e consistenza del patrimonio censito

Il censimento interessa **diversi ambiti vallivi e urbani del territorio comunale**, in particolare:

- Val Cerusa
- Val Leira
- Val Varenna
- Sestri Ponente
- Val Polcevera
- Val Bisagno

Nel complesso vengono censiti **numerosi siti produttivi dismessi**, comprendenti:

- ex stabilimenti industriali e artigianali;
- ex opifici storici (cartiere, filande, cave);
- fabbricati produttivi isolati;
- aree produttive complesse e comparti dismessi.

I siti risultano prevalentemente localizzati:

- lungo i **fondivalle fluviali**;
- in prossimità di **infrastrutture strategiche** (viabilità principale, ferrovie, nodi autostradali);
- all'interno di **contesti urbani consolidati o di margine urbano**.

Dal censimento emerge che gran parte delle aree analizzate ricade nei seguenti ambiti del **Piano Urbanistico Comunale**:

- **AR_PU** – Ambiti di riqualificazione urbanistica produttivo-urbana;
- **AR_UR** – Ambiti di riqualificazione urbanistica residenziale;
- **Ambiti con disciplina urbanistica speciale**;
- **Ambiti di conservazione (AC_VP, AC_IU)**.
- **Porzioni e settori di Distretti di Trasformazione**

Il PUC riconosce generalmente a tali aree un **ruolo strategico nei processi di trasformazione e rigenerazione urbana**, pur introducendo, in molti casi, **specifiche prescrizioni e limitazioni** in relazione alla sicurezza idraulica, al rischio geologico e alla tutela paesaggistica.



COMUNE DI GENOVA

Stato di conservazione e condizioni d'uso

Il quadro che emerge dal censimento evidenzia una **diffusa condizione di dismissione o sottoutilizzo**, con situazioni tra loro eterogenee:

- edifici **abbandonati e degradati**;
- fabbricati inutilizzati ma **in discreto o buono stato di conservazione**;
- immobili oggetto di **parziale ristrutturazione o riuso**;
- aree libere o utilizzate in modo incompatibile rispetto alle previsioni urbanistiche.

Nel loro complesso, tali ambiti costituiscono **elementi di criticità urbana** ma anche **potenziali risorse territoriali** qualora inseriti in strategie coordinate di rigenerazione.

Individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana

L'articolo 2 della **Legge regionale Liguria 29 novembre 2018, n. 23** attribuisce ai Comuni la **facoltà di individuare nel proprio territorio gli ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio**, che richiedono interventi di rigenerazione urbana, stabilendo che tali ambiti siano caratterizzati, anche alternativamente, da:

- a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione;
- b) presenza di edifici o complessi edilizi **abbandonati** e di aree libere intercluse da recuperare o riusare;
- c) presenza di edifici o complessi edilizi caratterizzati da **obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale**;
- d) presenza di aree urbane connotate da **fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali**.

La norma configura l'individuazione di tali ambiti come **presupposto legittimante** per l'attivazione delle politiche di rigenerazione urbana previste dai successivi articoli della legge regionale.

Il **Censimento delle Aree Produttive Dismesse** del Comune di Genova si configura come **strumento tecnico-conoscitivo pienamente coerente e funzionale all'attuazione dell'articolo 2 della L.R. 23/2018**, in quanto:

- analizza in modo sistematico **ambiti urbani caratterizzati da dismissione produttiva**;
- documenta la presenza di **edifici e complessi edilizi abbandonati o sottoutilizzati**, spesso di origine industriale;
- evidenzia condizioni diffuse di **obsolescenza funzionale, edilizia, energetica e tecnologica**;
- mette in relazione tali ambiti con **criticità ambientali**, in particolare connesse al rischio idraulico, idrogeologico e alla localizzazione in fondovalle.

Il censimento, pur non costituendo di per sé atto formale di perimetrazione ai sensi dell'art. 2, **fornisce la base istruttoria necessaria per l'esercizio di tale facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale**.

Oltre al censimento effettuato dal Comune, l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale, AdSP-MLO, coinvolta nell'ambito dei Tavoli di lavoro per l'interazione Città Porto, ha trasmesso alcune



COMUNE DI GENOVA

schede relative a 5 immobili in evidente stato di degrado e sottoutilizzo, tutti compresi nel demanio marittimo, ma ricadenti un aree soggette alla disciplina urbanistica del PUC.

Tali edifici, con rispettive aree di pertinenza, sono ubicati a Voltri, in prossimità della spiaggia e della passeggiata a mare (1 immobile), e a Sampierdarena, in prossimità di Lungomare Canepa (4 immobili).

Tutti gli edifici segnalati presentano caratteristiche di degrado e sottoutilizzo richieste dalla L.R. 23/2018 per l'inclusione negli ambiti di rigenerazione urbana.

Corrispondenza tra le fattispecie dell'art. 2 e gli esiti del censimento

a) Presenza di edifici o complessi edilizi abbandonati (art. 2, comma 1, lett. b)

Il censimento individua un numero significativo di:

- ex stabilimenti industriali,
- opifici storici,
- fabbricati produttivi isolati,

attualmente **dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati**, molti dei quali in stato di degrado, che rispondono pienamente alla fattispecie di cui alla lettera b) dell'articolo 2.

b) Obsolescenza statica, tecnologica ed energetica (art. 2, comma 1, lett. c)

Per numerosi siti censiti il documento evidenzia:

- tipologie edilizie non più adeguate alle funzioni contemporanee;
- carenze prestazionali sotto il profilo strutturale ed energetico;
- inidoneità funzionale rispetto alle esigenze produttive attuali.

Tali condizioni integrano in modo puntuale la nozione di **obsolescenza** richiamata dalla lett. c) dell'art. 2 L.R. 23/2018.

c) Criticità ambientali (art. 2, comma 1, lett. d)

Il censimento mette in evidenza che buona parte delle aree produttive dismesse:

- ricade in **fasce di inondabilità**;
- è interessata da **rischio idraulico elevato o molto elevato**;
- presenta **suscettività al dissesto idrogeologico**.

Queste condizioni configurano vere e proprie **criticità ambientali**, pienamente riconducibili alla fattispecie di cui alla lettera d) dell'articolo 2.

d) Carenze infrastrutturali e di accessibilità (art. 2, comma 1, lett. a)

Il censimento segnala inoltre, per diversi ambiti:

- carenza di parcheggi;
- difficoltà di accessibilità;



COMUNE DI GENOVA

- insufficienza delle dotazioni di urbanizzazione primaria.

Tali elementi concorrono a qualificare gli ambiti censiti come **contesti di degrado urbanistico**, ai sensi della lettera a) dell'articolo 2 della legge regionale.

Considerato che l'articolo 2 della L.R. Liguria 29 novembre 2018, n. 23 attribuisce ai Comuni la facoltà di individuare ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedono interventi di rigenerazione urbana e preso atto che il Censimento delle Aree Produttive Dismesse, redatto dalla Direzione Pianificazione Urbanistica, individua nel territorio comunale numerosi ambiti caratterizzati da dismissione produttiva, obsolescenza edilizia e criticità ambientali, riconducibili alle fattispecie previste dal citato articolo 2 della L.R. 23/2018, si ritiene opportuno operare una individuazione degli ambiti di cui alla richiamata legge agendo con un unico atto su tutto il territorio comunale, evitando quindi provvedimenti singoli e puntuali o azioni episodiche.

A tale proposito l'attività di ricognizione ai sensi della L.R. 23/2018, si sostanzia nei seguenti passaggi, avuto riguardo anche alle disposizioni contenute nelle Linee Guida per l'applicazione della legge stessa:

- individuazione degli ambiti individuati su apposita cartografia generale
- schede dei singoli ambiti individuati
- indicazioni per l'applicazione delle disposizioni delle LR 23/2018 in accompagnamento alla cartografia

Tipologie di interventi di rigenerazione urbana

L'articolo 3 della L.R. 23/2018 disciplina le **tipologie di interventi ammissibili negli ambiti di rigenerazione urbana individuati ai sensi dell'art. 2**, prevedendo, tra l'altro:

- recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione;
- miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali;
- riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- adeguamento infrastrutturale e miglioramento della qualità urbana.

L'articolo 4 della L.R. Liguria 29 novembre 2018, n. 23 disciplina la procedura di individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana, **introducendo una distinzione rilevante sotto il profilo giuridico-procedurale** tra:

- l'**individuazione degli ambiti mediante sola perimetrazione**;
- l'**individuazione degli ambiti accompagnata dalla modifica della disciplina urbanistica vigente**.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della L.R. 23/2018, il Comune può procedere all'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana **limitandosi alla perimetrazione degli stessi**, senza incidere sulla disciplina urbanistica definita dal PUC.

In tale ipotesi:

- l'atto comunale ha natura **ricognitiva e programmatica**;



COMUNE DI GENOVA

- la perimetrazione si fonda su **istruttoria tecnica** che accerta la sussistenza delle condizioni di degrado di cui all'articolo 2;
- **resta ferma l'applicazione della disciplina urbanistica vigente**, comprese le destinazioni d'uso, gli indici e le prescrizioni del PUC e dei Piani sovraordinati.

La sola perimetrazione consente al Comune di:

- qualificare formalmente l'ambito come **ambito di rigenerazione urbana**;
- rendere applicabili le **misure e gli strumenti della L.R. 23/2018** inclusi gli incentivi di cui all'articolo 6 della medesima legge;
- mantenere invariato il quadro pianificatorio;

L'articolo 6 della L.R. 23/2018 introduce **misure di incentivazione economica** finalizzate a **rendere effettivamente attuabili gli interventi di rigenerazione urbana** negli ambiti individuati ai sensi degli articoli 2 e 4 della legge regionale.

Gli incentivi sono concepiti come **strumenti premiali**, diretti a favorire:

- il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la sostituzione edilizia in ambiti degradati;
- la riduzione del consumo di nuovo suolo;
- il miglioramento della qualità urbana ed edilizia.

Il **principale incentivo** previsto dall'articolo 6 consiste nella **riduzione del contributo di costruzione** di cui al D.P.R. 380/2001, per gli interventi di rigenerazione urbana.

La riduzione riguarda:

- **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**;
- **costo di costruzione**, nei limiti e secondo i criteri stabiliti dalla legge regionale e dalla Tabella 1 allegata alla legge.

Inoltre gli interventi previsti all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana possono essere ammessi a forme di finanziamento regionali, così come le relative attività di progettazione.

In caso di trasformazioni per l'inserimento di funzioni residenziali, gli interventi ricompresi negli ambiti sono esonerati dalla corresponsione del contributo previsto dalla L.R. 38/2007 e in caso di demolizioni e non totali ricostruzioni, le superfici residue possono essere accantonate negli appositi registri comunali dei crediti edilizi ed essere riutilizzati secondo la disciplina di PUC.

Gli incentivi non sono automaticamente riconosciuti a favore di qualsiasi intervento da realizzarsi all'interno degli ambiti di rigenerazione, al contrario ciascun intervento deve dimostrare il perseguimento delle finalità della legge per poterne godere.

A tal fine la legge sintetizza all'interno dell'articolo 7 i criteri vincolanti per l'accesso alle premialità ed incentivi, in particolare con riferimento ai seguenti temi, connessi alla rigenerazione urbana.



COMUNE DI GENOVA

Priorità al riuso del patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono privilegiare il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti, limitando il ricorso alla nuova edificazione.

Contenimento del consumo di suolo

La rigenerazione urbana deve costituire alternativa al consumo di nuovo suolo, in coerenza con le finalità generali della legge regionale.

Miglioramento della qualità urbana, edilizia e ambientale

Gli interventi devono perseguire benefici misurabili sotto il profilo:

- architettonico;
- paesaggistico;
- energetico e ambientale;
- funzionale e sociale.

Adeguamento o miglioramento delle dotazioni urbane

La rigenerazione deve garantire il mantenimento o il miglioramento delle dotazioni di urbanizzazione e dei servizi, anche attraverso soluzioni compensative.

Qualità progettuale come requisito essenziale

L'articolo 7 richiede che gli interventi siano valutati non solo in termini quantitativi, ma soprattutto in base alla qualità complessiva del progetto e agli effetti sul contesto urbano.

Infine l'articolo 5 definisce i contenuti specifici degli eventuali permessi di costruire convenzionati:

I progetti degli interventi attuativi della scheda normativa di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), qualora soggetti a permesso di costruire convenzionato, contengono i seguenti elementi:

- a) gli elaborati progettuali richiesti per il rilascio del permesso di costruire;
- b) l'individuazione e la progettazione delle opere per i servizi di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie;
- c) la dimostrazione della fattibilità economico-finanziaria;
- d) la specificazione e la progettazione delle misure di mitigazione e compensazione ambientale da conseguire con l'intervento;
- e) lo studio di inserimento paesaggistico degli interventi;
- f) l'individuazione e la progettazione delle opere di bonifica, sistemazione e ripristino ambientale delle aree libere, ove necessarie, anche per effetto della demolizione di fabbricati;
- g) la convenzione attuativa contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'eventuale cessione delle aree al Comune, le prestazioni ambientali previste, le modalità, i tempi, le garanzie fidejussorie di loro attuazione e le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.



COMUNE DI GENOVA

Altri benefici e agevolazioni compatibili

- Zona Logistica Semplificata “Porto e Retroporto di Genova”

Le Zone Logistiche Semplificate (ZLS), istituite ai sensi dell'articolo 1, commi 61-65, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 e disciplinate dal DPCM 4 marzo 2024, n. 40, costituiscono uno strumento di politica territoriale finalizzato a favorire lo sviluppo economico e produttivo di aree connesse ai sistemi portuali, attraverso semplificazioni amministrative e incentivi fiscali agli investimenti localizzati all'interno delle aree perimetrate.

Nel contesto delle città portuali e retroportuali, e in particolare dell'area genovese, le ZLS si configurano come ambiti privilegiati di intervento su aree produttive dismesse (brownfield), spesso caratterizzate da fenomeni di degrado urbano, infrastrutturale e ambientale.

Le ZLS sono espressamente orientate al **riuso di aree già infrastrutturate**, escludendo l'insediamento in aree residenziali e privilegiando contesti logistico-produttivi, retroportuali e intermodali. In questo senso esse rappresentano una **leva strategica per la rigenerazione urbana di brownfields**, riducendo il consumo di nuovo suolo e incentivando la riconversione funzionale e produttiva di ambiti urbani degradati.

Le semplificazioni procedurali e gli incentivi previsti per le ZLS, consistono in:

- credito d'imposta sugli investimenti produttivi;
- regimi procedurali semplificati;
- governance dedicata e coordinata con le Autorità di Sistema Portuale

Tale sistema appare coerente con le finalità di rigenerazione urbana, quali quelle relative ad un comparto economico produttivo come quello in esame, la combinazione delle misure e premialità di ZLS e Ambiti di Rigenerazione Urbana consente di agire simultaneamente sulla sostenibilità urbanistica dell'intervento e sulla sua sostenibilità economico-finanziaria, rendendo attuabili processi di rigenerazione complessi, in particolare su aree ex industriali, logistiche o portuali dismesse.

La Zona Logistica Semplificata di Genova è denominata: ZLS “Porto e Retroporto di Genova” ed è stata istituita ex lege dall'articolo 7 del decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109 (c.d. Decreto Genova), convertito dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, e successivamente disciplinata dal DPCM 4 marzo 2024, n. 40.

Il Comitato di Indirizzo della ZLS “Porto e Retroporto di Genova” in data 22 luglio 2025, ha proposto una nuova perimetrazione della ZLS “Porto e Retroporto di Genova”, trasmessa al Dipartimento per la Coesione Sociale della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 30 luglio 2025, per la relativa approvazione ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di cui al DPCM 4 marzo 2024, n. 40.

Nel territorio del Comune di Genova, la ZLS comprende:

- le aree portuali afferenti al Porto di Genova;
- le aree retroportuali e logistico-produttive funzionalmente connesse al sistema portuale;
- ambiti urbani con destinazione produttiva, industriale e logistica, esclusi gli ambiti residenziali.

La ZLS di Genova è finalizzata a:

- rafforzare la competitività del porto e del sistema logistico-industriale del Nord-Ovest;
- favorire l'insediamento di nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti;



Comune di Genova
Area Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Urbanistica
via di Francia 1- Matitone 14° piano - 16149 Genova
Tel. +39 010 55 73201-73176-74448
Email direzioneurbanisticasue@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

- promuovere l'uso di aree già infrastrutturate (portuali, retroportuali e produttive);
- accelerare la realizzazione degli investimenti attraverso semplificazioni amministrative e autorizzative.

Il Comune di Genova ha provveduto alla mappatura puntuale delle aree incluse nella ZLS, in coordinamento con Regione Liguria e Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale.

Numerose aree tra quelle inserite all'interno del richiamato censimento si trovano anche in porzioni di territorio inserite nel sistema della ZLS, a tale proposito nel documento di accompagnamento alla perimetrazione degli ambiti di rigenerazione urbana sarà specificato che le premialità delle ZLS sono pienamente cumulabili con gli incentivi stabiliti per la rigenerazione urbana.

- Aiuti di Stato a finalità regionale 2022 - 2027

Nel territorio comunale rientrano, altresì, alcune aree beneficiarie degli Aiuti di Stato a finalità regionale ai sensi dell'articolo 107, paragrafo 3, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea ("TFUE"), di cui alla decisione della Commissione Europea del 2 dicembre 2021, censite nella carta degli aiuti a finalità regionale per l'Italia (1° gennaio 2022-31 dicembre 2027).

L'integrazione tra i diversi regimi (Rigenerazione urbana, ZLS, Aiuti di Stato) consente pertanto di costruire strategie di intervento coordinate, nelle quali la rigenerazione urbana assicura la coerenza urbanistica, ambientale e qualitativa delle trasformazioni, mentre la ZLS e gli Aiuti di Stato rafforzano l'attrattività economica e la fattibilità degli interventi, configurando un sistema multilivello di incentivazione orientato al riuso del patrimonio urbanizzato, al contenimento del consumo di suolo e al rilancio delle funzioni produttive e logistiche del territorio.

Gli usi temporanei quali misura di attivazione e recupero del patrimonio edilizio dismesso

(art. 23-quater D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Ai sensi dell'articolo 23-quater del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'ordinamento statale riconosce gli usi temporanei come strumento finalizzato ad attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate e di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, favorendo nel contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e di recupero ambientale. La norma consente ai Comuni di autorizzare l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, senza che ciò comporti mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, configurando l'uso temporaneo come misura reversibile e non conformativa rispetto alla pianificazione vigente.

L'uso temporaneo può riguardare **immobili legittimamente esistenti**, sia di proprietà pubblica sia privata, a condizione che le iniziative perseguano un **rilevante interesse pubblico o generale** coerente con obiettivi urbanistici, socio-economici e ambientali. Esso è disciplinato mediante **apposita convenzione**, che costituisce titolo per l'uso e per l'esecuzione di eventuali interventi edilizi di adeguamento strettamente necessari, da realizzare con **modalità reversibili**, e che regola durata, modalità di utilizzo, obblighi di ripristino, garanzie e penali.



Comune di Genova
Area Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Urbanistica
via di Francia 1- Matitone 14° piano - 16149 Genova
Tel. +39 010 55 73201-73176-74448
Email direzioneurbanisticasue@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Nel quadro delle politiche di rigenerazione urbana, gli usi temporanei si configurano pertanto come **strumento di anticipazione funzionale della trasformazione**, idoneo a contrastare fenomeni di abbandono e degrado del patrimonio edilizio, a testare nuovi usi compatibili con il contesto urbano e a **innescare dinamiche di riattivazione economica e sociale**, mantenendo impregiudicate le future scelte pianificatorie e progettuali relative alla destinazione definitiva degli immobili dismessi.

La disciplina degli usi temporanei di cui all'articolo 23-quater del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si inserisce in modo pienamente coerente nel quadro delle politiche di rigenerazione urbana delineate dalla L.R. Liguria 29 novembre 2018, n. 23, integrandone gli obiettivi e rafforzandone l'efficacia operativa. La legge regionale individua la rigenerazione urbana quale strategia prioritaria per il recupero del patrimonio edilizio dismesso, la riduzione del consumo di suolo e il miglioramento della qualità urbana, prevedendo l'individuazione di ambiti degradati e l'attivazione di interventi strutturali e incentivanti. In tale contesto, l'uso temporaneo costituisce uno strumento "anticipatore" e non conformativo, idoneo ad attivare gli ambiti di rigenerazione urbana nelle fasi preliminari o intermedie del processo di trasformazione, senza incidere sulla destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e senza pregiudicare le scelte pianificatorie definitive.

L'articolo 23-quater del DPR 380/2001 consente infatti ai Comuni di autorizzare l'utilizzazione temporanea di edifici e aree per usi diversi da quelli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, proprio allo scopo di innescare processi di rigenerazione urbana, recupero e valorizzazione di immobili e spazi dismessi o in via di dismissione, per iniziative di rilevante interesse pubblico o generale. Tale finalità coincide con le finalità sostanziali della L.R. 23/2018, che non limita la rigenerazione agli interventi edilizi "a regime", ma la concepisce come processo complesso, progressivo e multilivello, comprendente anche azioni temporanee, sperimentali e reversibili.

Nel coordinamento tra le due discipline, gli usi temporanei possono essere valorizzati come misura funzionale alla rigenerazione urbana, in quanto:

- contrastano l'abbandono e il degrado degli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 23/2018;
- favoriscono la riattivazione sociale, economica e culturale del patrimonio edilizio dismesso;
- consentono di testare usi e funzioni compatibili con il contesto urbano prima della trasformazione definitiva;
- mantengono ferma la disciplina urbanistica vigente, coerentemente con la distinzione, propria della L.R. 23/2018, tra fase di perimetrazione/strategia e fase di eventuale modifica della disciplina urbanistica.

Gli usi temporanei, disciplinati mediante convenzione e caratterizzati da reversibilità degli interventi, si configurano pertanto come strumenti complementari agli incentivi e agli strumenti attuativi della L.R. 23/2018, idonei a supportare e accompagnare i processi di rigenerazione urbana senza sostituirsi agli interventi strutturali, ma rafforzandone la sostenibilità urbana, sociale ed economica.

Il coordinamento tra i due strumenti consente di configurare un percorso graduale di rigenerazione, nel quale:

- gli usi temporanei operano come misura di attivazione "soft" e reversibile, idonea a contrastare l'abbandono, a riattivare socialmente ed economicamente gli immobili dismessi e a testare funzioni





COMUNE DI GENOVA

compatibili con il contesto urbano, in una fase antecedente o intermedia rispetto alla trasformazione definitiva;

- gli incentivi della L.R. 23/2018 intervengono nella fase successiva, sostenendo la realizzazione degli interventi edilizi e urbanistici a regime, coerenti con i criteri vincolanti di qualità urbana e ambientale stabiliti dall'articolo 7 della stessa legge.

In tale prospettiva, gli usi temporanei non si pongono in alternativa agli incentivi regionali, ma come misura complementare e propedeutica, capace di accompagnare e rafforzare l'efficacia delle politiche di rigenerazione urbana, mantenendo impregiudicate le future scelte pianificatorie e consentendo una progressiva transizione dal riuso temporaneo alla rigenerazione strutturale incentivata ai sensi della L.R. 23/2018.

Genova, li 5 maggio 2026

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi

Il Direttore Patrimonio e Demanio

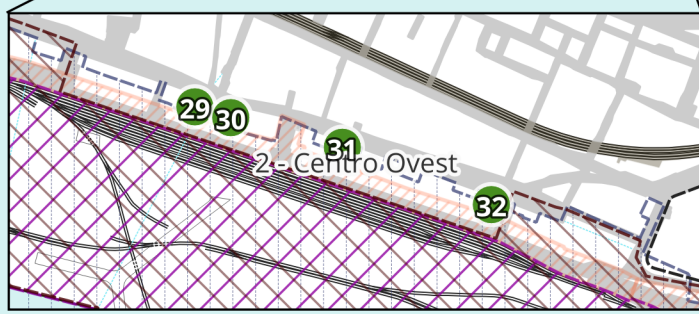
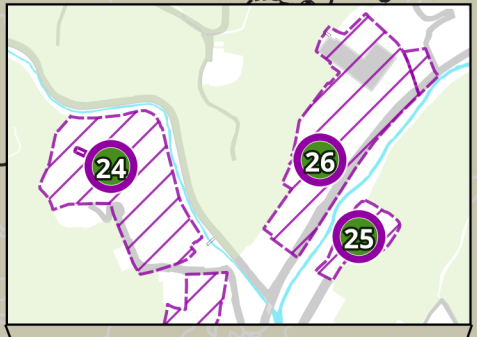
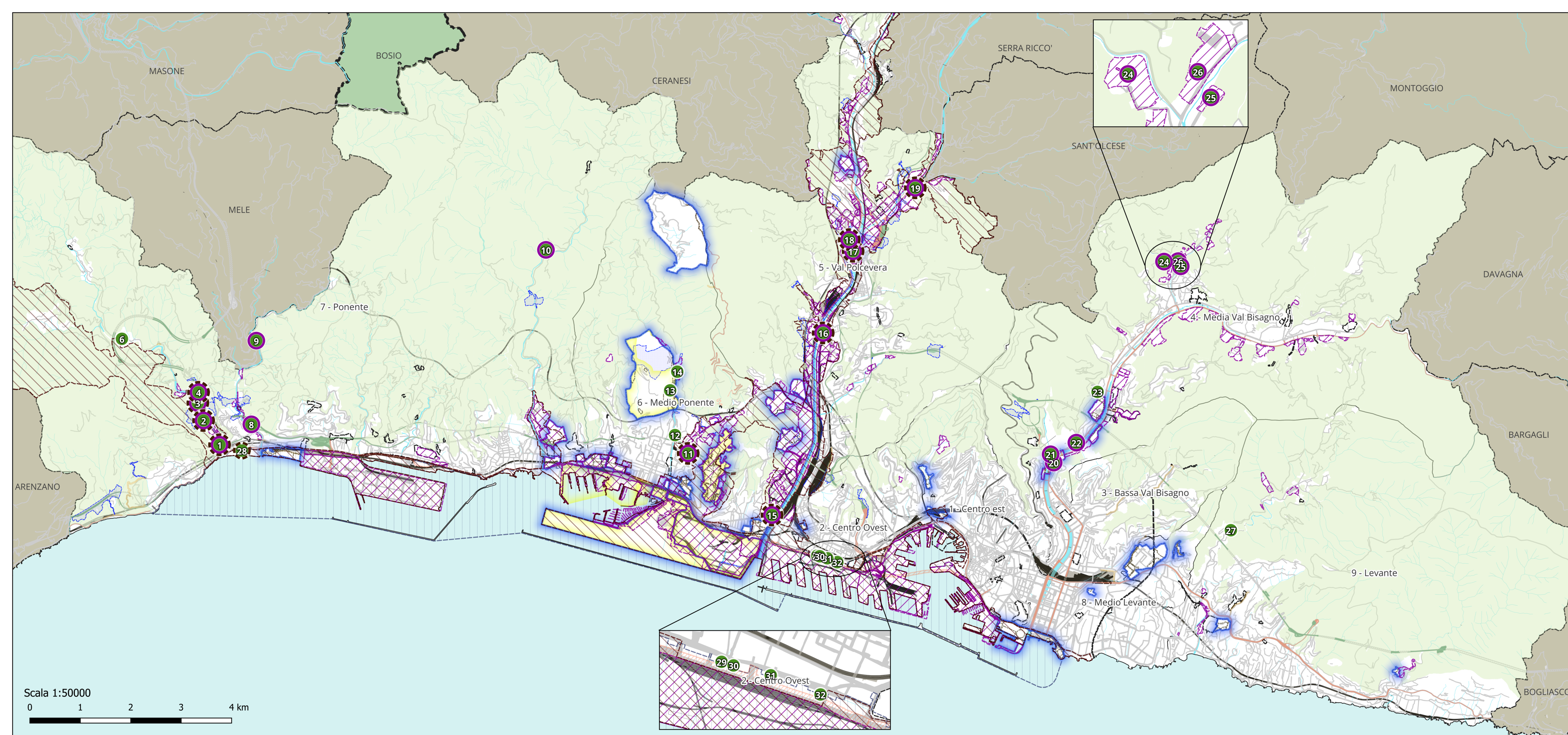
Dott.ssa Giorgia Casabona

Il Funzionario Tecnico

arch. Martino Zurra

Il Direttore Pianificazione Urbanistica

arch. Nora Alba Bruzzone



- LEGENDA**
- Ambiti di rigenerazione urbana
 - Ambito ricadente in Zona Logistica Semplificata - ZLS
 - Ambito ricadente in perimetro Aiuti di Stato - AdS
- Elementi della disciplina di PUC**
- Distretti di trasformazione
 - Autostrada
 - Ferrovia e trasporto pubblico in sede propria
 - SIS-I - Viabilità principale esistente
 - SIS-I - Viabilità principale di previsione
 - SIS I - Viabilità di previsione
 - Ambito con disciplina urbanistica speciale
 - Aree di esproprio-cantiere
 - Ambiti assimilabili alla zona omogenea 'E' (AC-NI, AR-PR, AR-PA)
- Altre discipline**
- Area di competenza ADSP MLO
 - Aree di intervento PTC IP ACL regionale
- Altri benefici e agevolazioni compatibili**
- Zona Logistica Semplificata "Porto e retroporto di Genova"
 - Perimetro Aiuti di Stato a finalità regionale 2022-2027



COMUNE DI GENOVA





AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA PER IL RIUSO E IL RECUPERO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISMESSO AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 2 E 4 DELLA L.R. 23/2018 E DELL'ARTICOLO 23-QUATER DEL D.P.R. 380/2001

*Area "Sviluppo del Territorio" - Direzione Pianificazione Urbanistica
Uff. Pianificazione Infrastrutturale e Portuale Arch. N. Poggi Pian. R. Ferrara*

Scala 1:50000
0 1 2 3 4 km



COMUNE DI GENOVA

Rigenerazione di ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio

Documento di Accompagnamento alla Perimetrazione

Con apposito perimetro sono individuate le porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio, per le quali si intende conseguire azioni di rigenerazione urbana, ai sensi del Capo II della Legge Regionale 29 novembre 2018, n. 23.

Agli interventi di rigenerazione urbana conformi, anche in termini di funzioni, alla disciplina dei relativi ambiti di PUC sono applicabili gli incentivi disposti dall'art. 6 della suddetta Legge Regionale.

A tal fine e conformemente alle disposizioni di cui all'art. 7 (Criteri vincolanti per la disciplina degli ambiti urbani) della LR 23/2018, gli interventi dovranno prevedere una organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici.

Nei contesti storici gli interventi non dovranno alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, dovranno prevedere soluzioni che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.

I progetti, qualora soggetti a permesso di costruire convenzionato, dovranno contenere gli elementi di cui all'articolo 5 (Contenuti dei progetti degli interventi di rigenerazione urbana soggetti a permesso di costruire convenzionato) della LR 23/2018.

Quale ulteriore misura di incentivo alla rigenerazione urbana, è consentita l'utilizzazione temporanea di aree ed immobili legittimamente esistenti, inclusi nelle suddette porzioni di territorio, per usi diversi da quelli previsti dalla vigente disciplina d'ambito, ai sensi dell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, previa stipula di apposita convenzione e purché limitati a periodi di durata non superiore a cinque anni, eventualmente estendibile sino a complessivi 10 anni in proporzione all'entità degli interventi di riqualificazione previsti e, comunque, con esclusione degli usi commerciali per attività di vendita al dettaglio di categoria superiore agli Esercizi di Vicinato, nonché di sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Le suddette misure di rigenerazione urbana possono applicarsi anche in aggiunta e in misura cumulativa rispetto alle ulteriori agevolazioni derivanti dall'eventuale inclusione delle aree stesse in Zone Logistiche Semplificate (ZLS) di cui al DPCM 40/2024 ovvero in zone beneficiarie degli Aiuti di Stato a finalità regionale ai sensi dell'articolo 107 - 3, del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea ("TFUE").



COMUNE DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS



**AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA PER IL RIUSO E IL RECUPERO
FUNZIONALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISMESSO AI SENSI DEL
COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 2 E 4 DELLA L.R. 23/2018 E
DELL'ARTICOLO 23-QUATER DEL D.P.R. 380/2001**

Elenco schede

Area "Sviluppo del Territorio" - Direzione Pianificazione

Uff. Pianificazione Infrastrutturale e Portuale Arch. N. Poleggi Pian. R. Ferrara

ELENCO SCHEDE

numero	localizzazione	Descrizione	Disciplina PUC
1	VIA FRATELLI NOLI 5	Film Commission; ex ferriera e lanificio	AR-PU
2	VIA DELLE FABBRICHE 53-55; da 55 Ar a 55Br	Parte del complesso Ireti in Val Cerusa	AR-PU
3	VIA DELLE FABBRICHE 26-28	Rudere sponda dx Cerusa	AR-PU
4	VIA DELLE FABBRICHE 59r	ex edificio Enel Val Cerusa	AR-PU
5	VIA DELLE FABBRICHE 16r	ex cartiera Val Cerusa	AR-PU
6	VIA FIORINO 2	Edificio dismesso	AC-VP
7	VIA MOLINETTO DI VOLTRI 1-7r	Serie di due capannoni in sponda dx Leira (lato monte ferrovia)	AR-PU; SIS-I (prev)
8	VIA OVADA 1-2-1r-1Ar	Complesso Janua Algor	AR-PU
9	VIA ACQUASANTA 20	ex cartiera Grillo	AR-PU
10	VIA CARPENARA da 70 a 88; da 94 A 102	Serie di capannoni a Carpenara in Val Varena	AR-PU
11	PASSO RUSCAROLO 61-63-67c-61r-71r-75r	Serie di piccoli capannoni, con alcuni ruderi sul Rio Ruscarolo	AR-PU; SIS-S
12	VIA GIOVANNI GAGGERO 3-12-14-16	ex lavanderia + condomini interclusi	AR-UR
13	VIA CHIARAVAGNA 30-38	Ruderi sponda dx Chiarav	DIST 30 - SETT 2
14	VIA CHIARAVAGNA 139-145	ex Basital + altra area scoperta con manufatti in sponda dx Chiaravagna	DIST 30 - SETT 2; AC-NI
15	VIA FRANCESCO ROLLA 9	ex Panificio militare	AR-PU
16	VIA ARGINE POLCEVERA 22A-53Vr-55r-57r	Serie di capannoni fra viabilità sponda sx Polcevera e ferrovia	AR-PU
17	VIA GIACOMO BRUZZO 13-15-17	Capannoni di proprietà comunale + residenze circondate da area Derrick	DIST 15
18	VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 15	Edificio in penisola torrenti Burba e Polcevera (Bolzaneto)	AR-PU
19	VIA SARDORELLA 14, 18, 20	Capannone e area scoperta in sponda sx Sardorella	AR-PI
20	VIA ENRICO TOTI 19-14r-16r-61Dr-61Er-61Fr	complessi di capannoni ai lati di Via Toti	DIST 22 - SETT 2
21	VIA PIACENZA da 1r a 26r	area marmisti est cimitero	AR-PU (N.Spec. 25)
22	VIA PIACENZA da 35 a 51r	capannoni ovest cimitero	AR-PU; AR-UR
23	VIA LODI 15-17-19-25-27	ex Ricupoil	AR-UR (N.Spec. 59)
24	VIA INFERIORE RIO MAGGIORE 4-4C	Complesso di capannoni	AR-PU
25	VIA ISOLA DEL VESCOVO 195	Area scoperta con manufatti	AR-PU
26	VIA GEIRATO da 80 a 86	Complesso di capannoni e altri edifici	AR-PU; AR-UR
27	VIA CADIGHIARA 45	ex calzaturificio	AR-UR

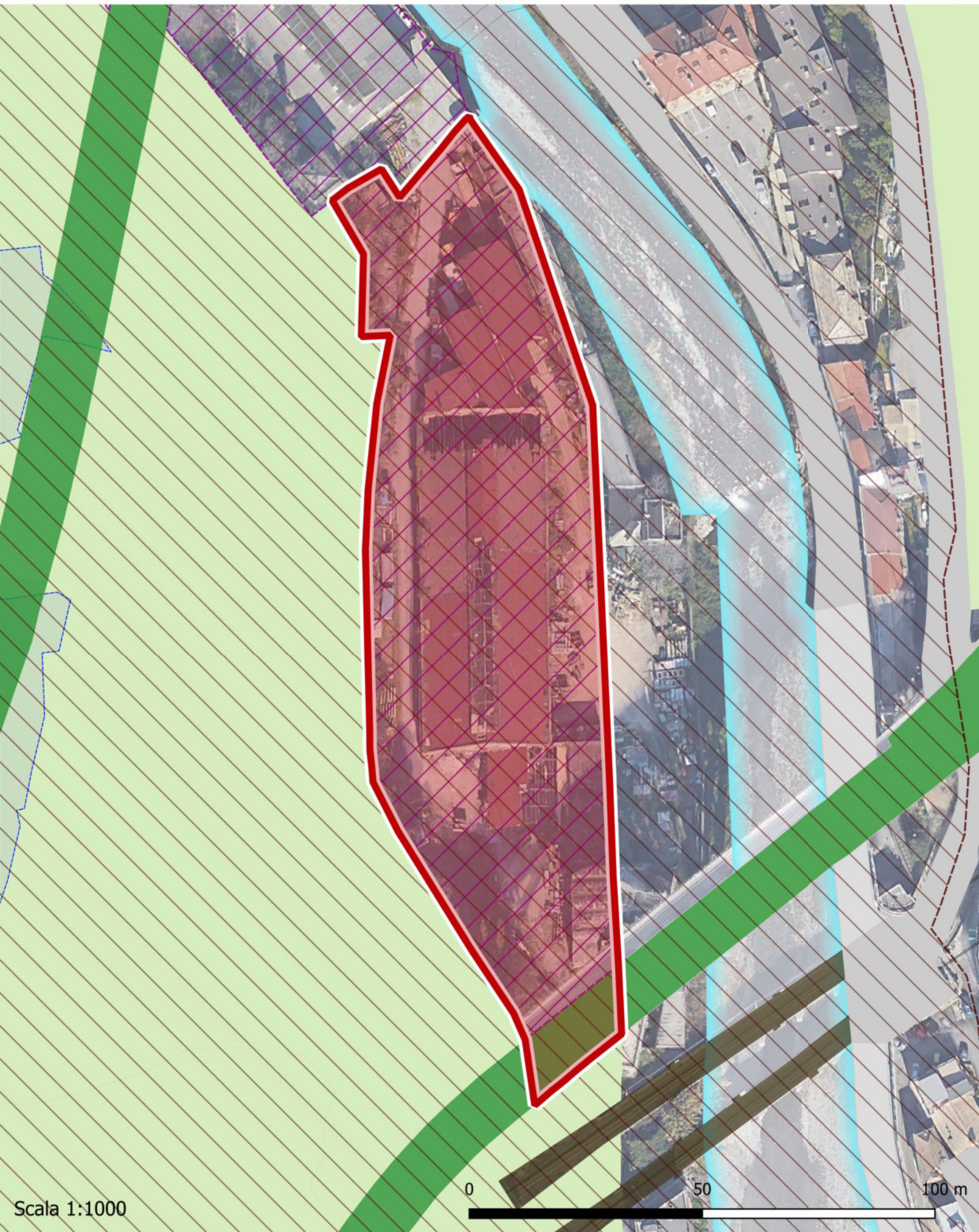
SCHEDE BENI DEMANIO AdSP

numero	localizzazione	Descrizione	Disciplina PUC
28	VIA SAMPIERDARENA 2	Ex Casa Bertorello	SIS-S
29	VIA SAMPIERDARENA 32	Palazzina Ex Messina	SIS-S
30	VIA SAMPIERDARENA 26-28	Ex Società di Salvamento	SIS-S; AC-IU
31	VIA SAMPIERDARENA 28r-30r	Magazzino	SIS-S
32	VIA AI CANTIERI 4r-6r	Ex Palazzina Forever - Voltri	ACO-L

1 - VIA FRATELLI NOLI 5

ex Film Commission; ex ferriera e lanificio
Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 8260 mq - Ambito PUC: AR-PU



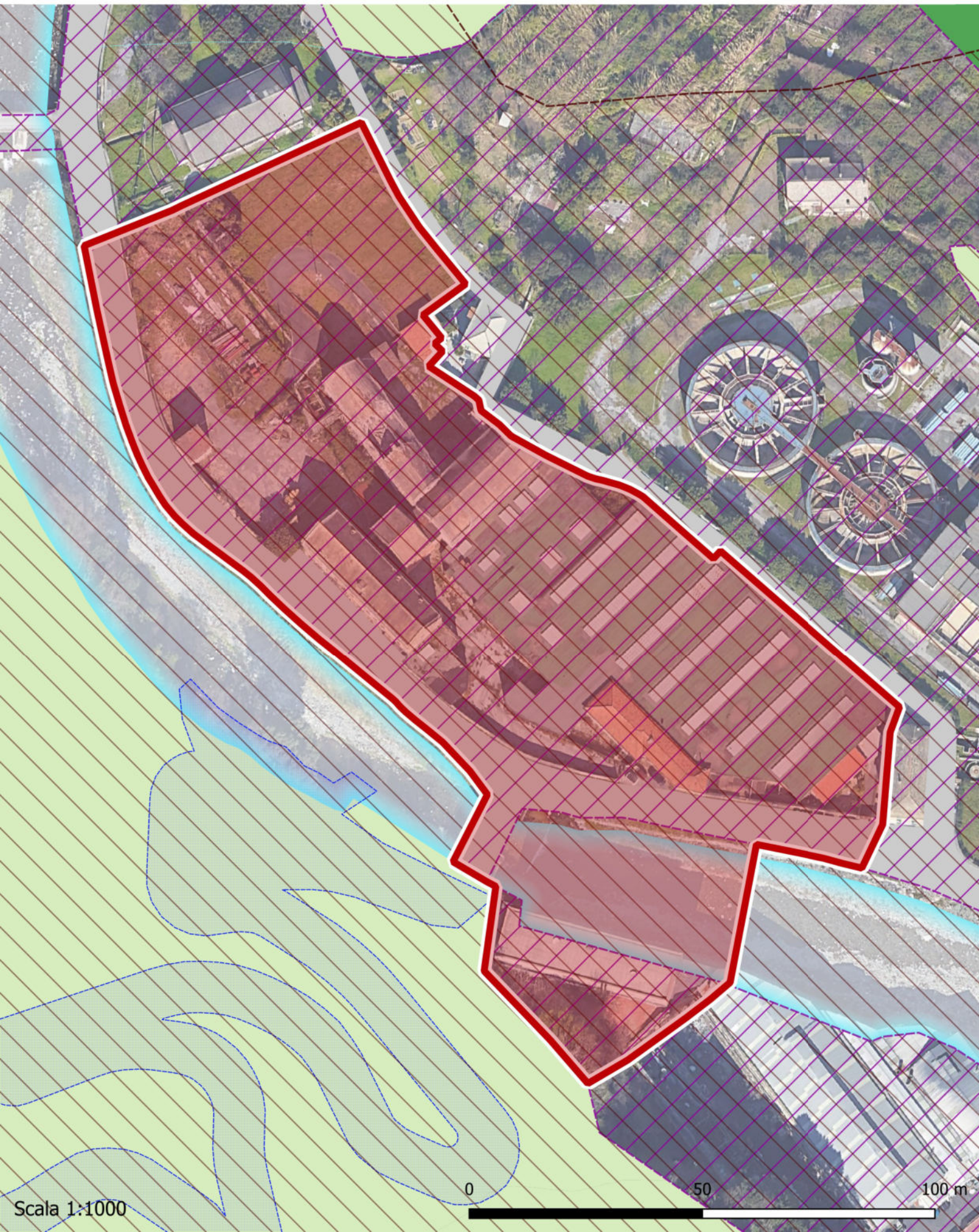
Scala 1:1000

0 50 100 m

2 - VIA DELLE FABBRICHE 53-55; da 55Ar a 55Br

Parte del complesso Ireti in Val Cerusa
Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 15027 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000

0

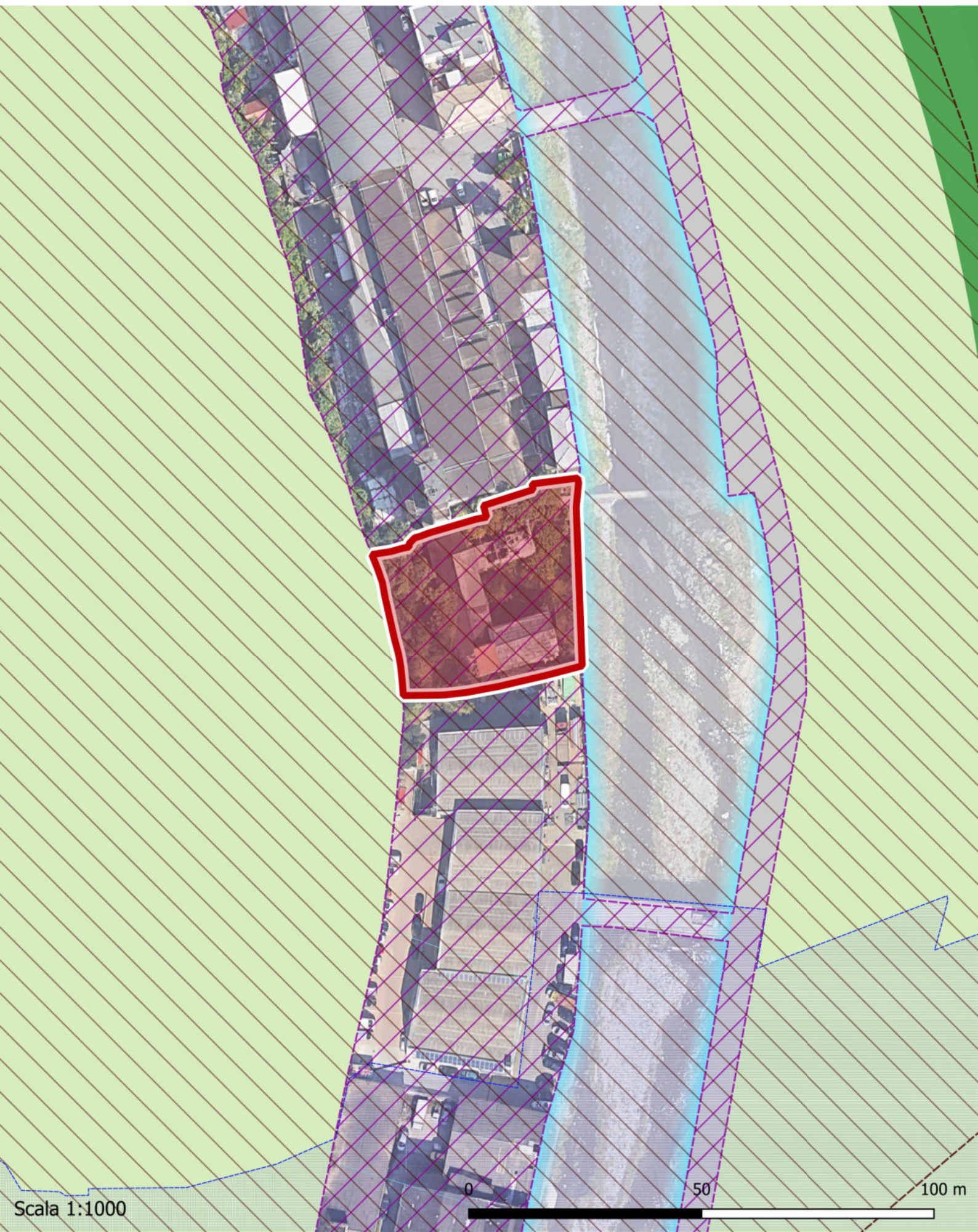
50

100 m

3 - VIA DELLE FABBRICHE 26-28

Rudere sponda dx Cerusa
Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 1529 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000

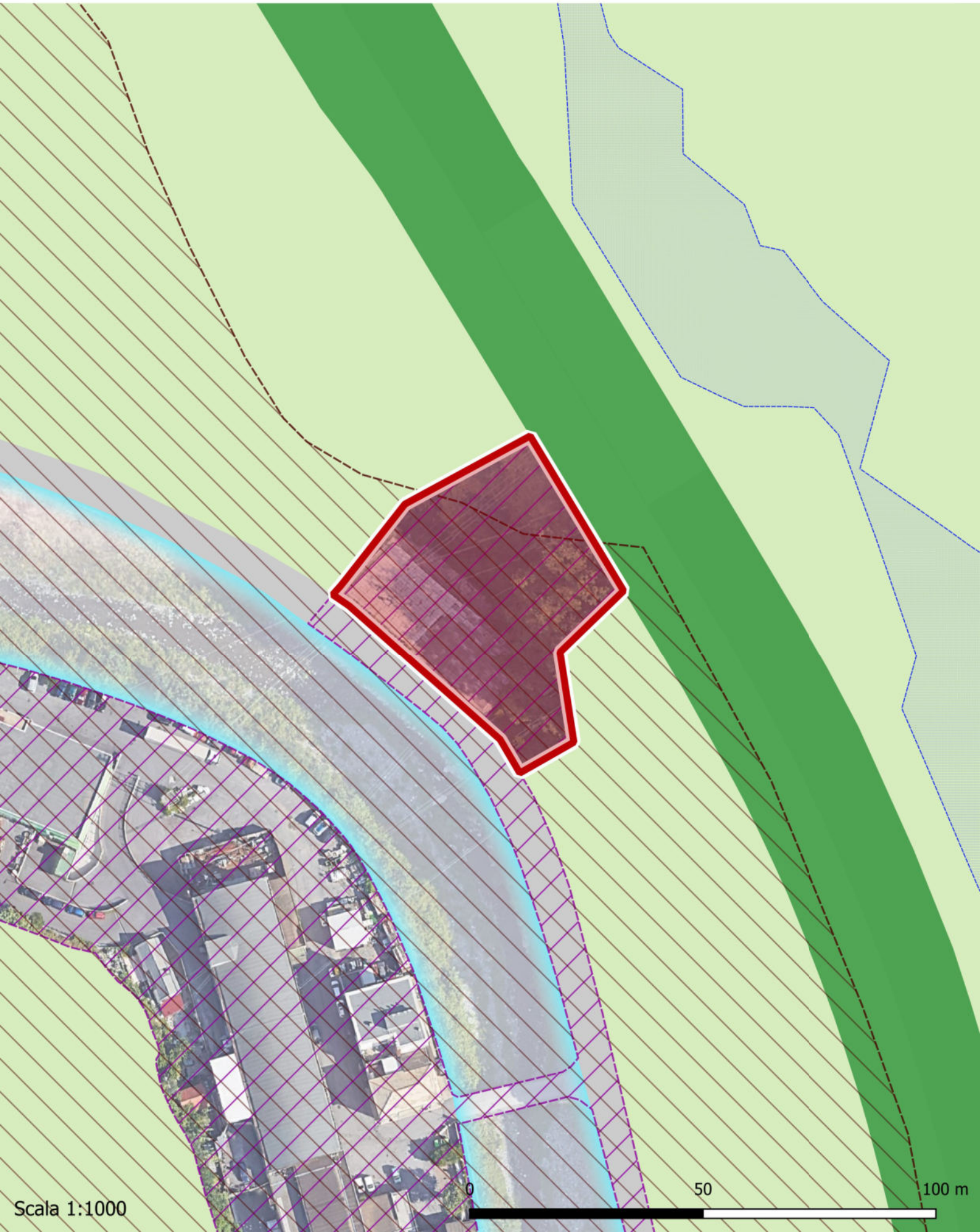


4 - VIA DELLE FABBRICHE 59r

ex edificio Enel Val Cerusa

Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 2326 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000

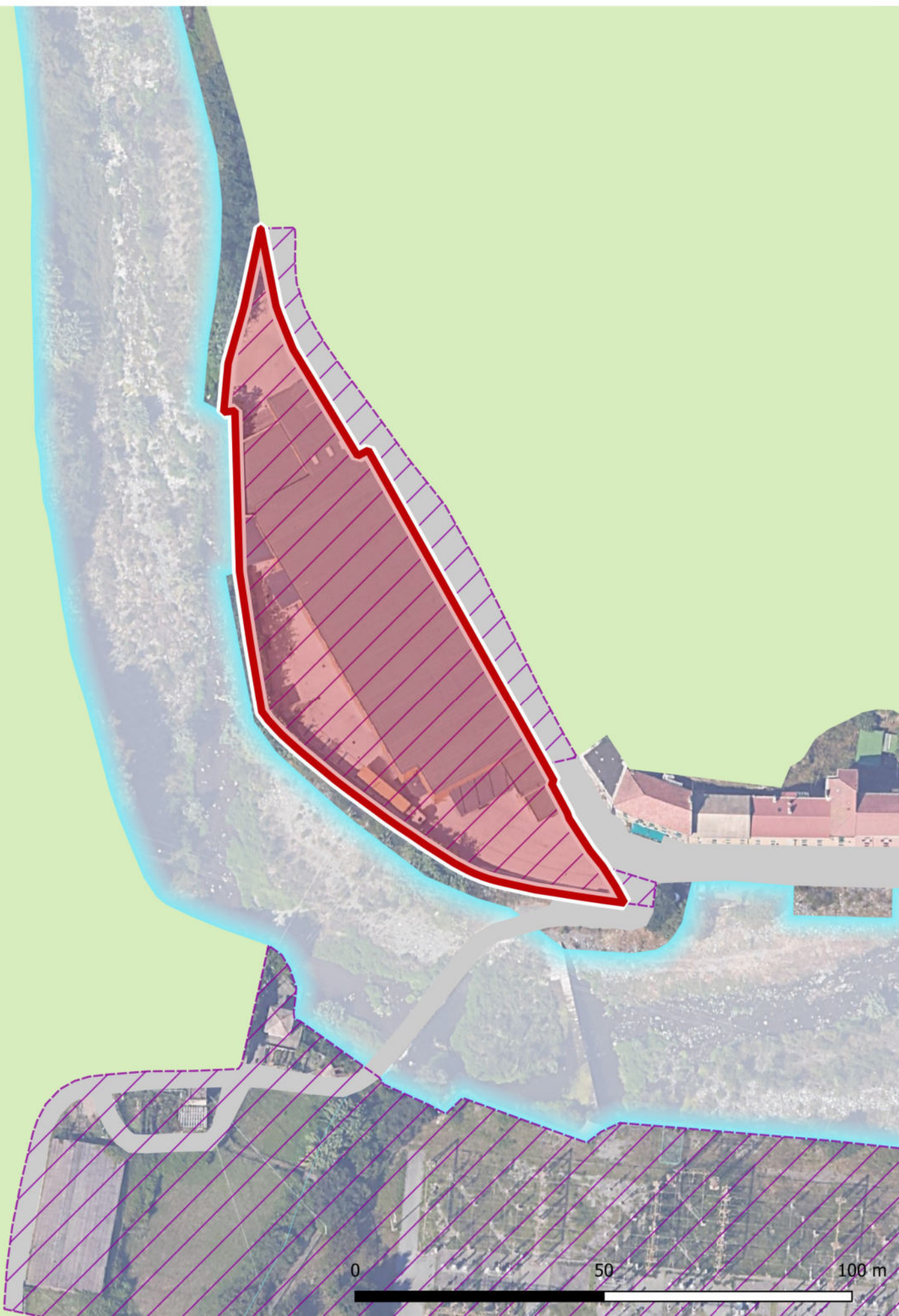
0 50 100 m

5 - VIA DELLE FABBRICHE 16r

ex cartiera Val Cerusa

Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 4020 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000



6 - VIA FIORINO 2

Edificio dismesso

Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 7923 mq - Ambito PUC: AC-VP



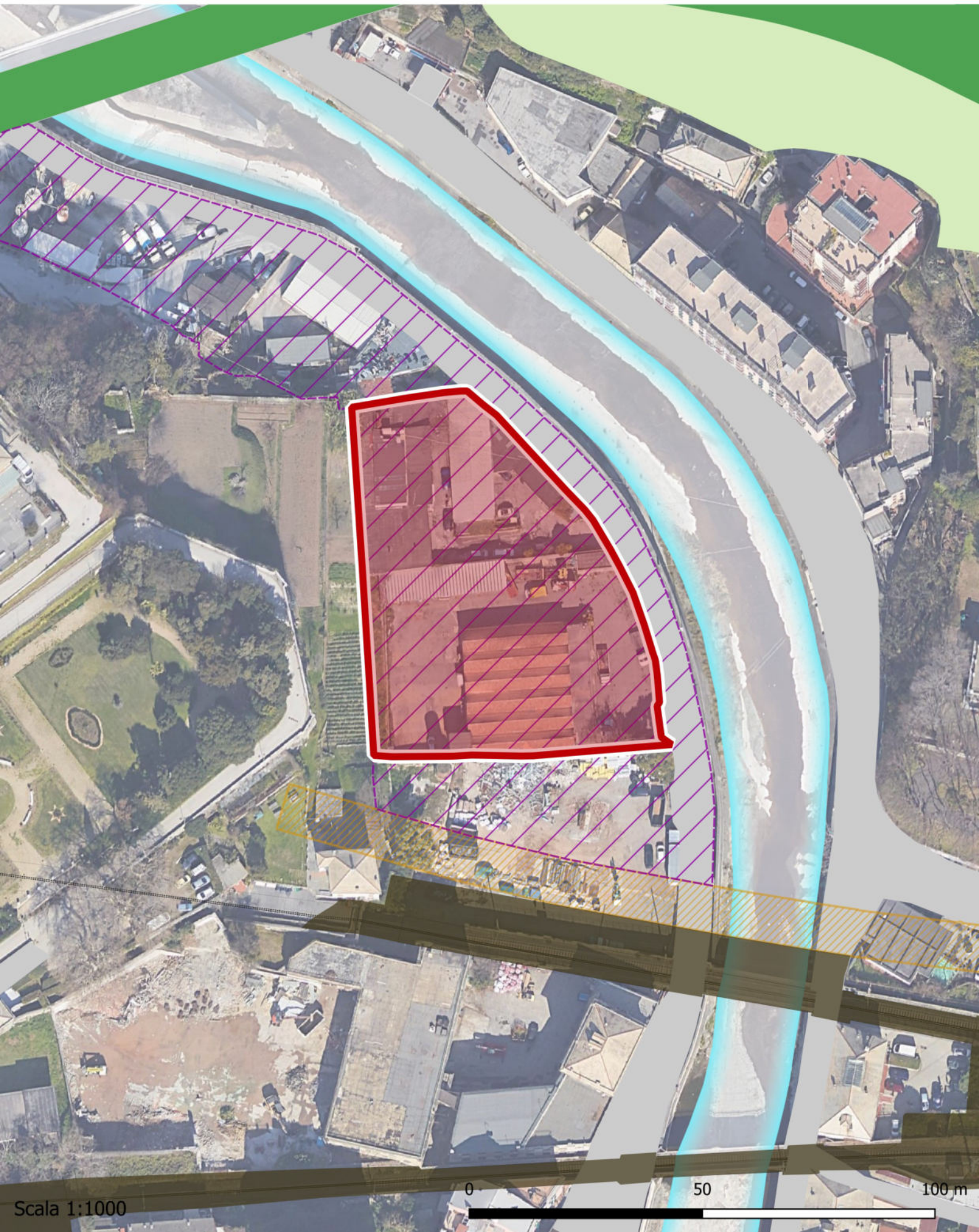
Scala 1:1000

0 50 100 m

7 - VIA MOLINETTO DI VOLTRI 1-7r

Serie di due capannoni in sponda dx Leira
Municipio 7 Ponente - Val Leira

Superficie: 3977 mq - Ambito PUC: AR-PU; SIS-I (prev)



Scala 1:1000

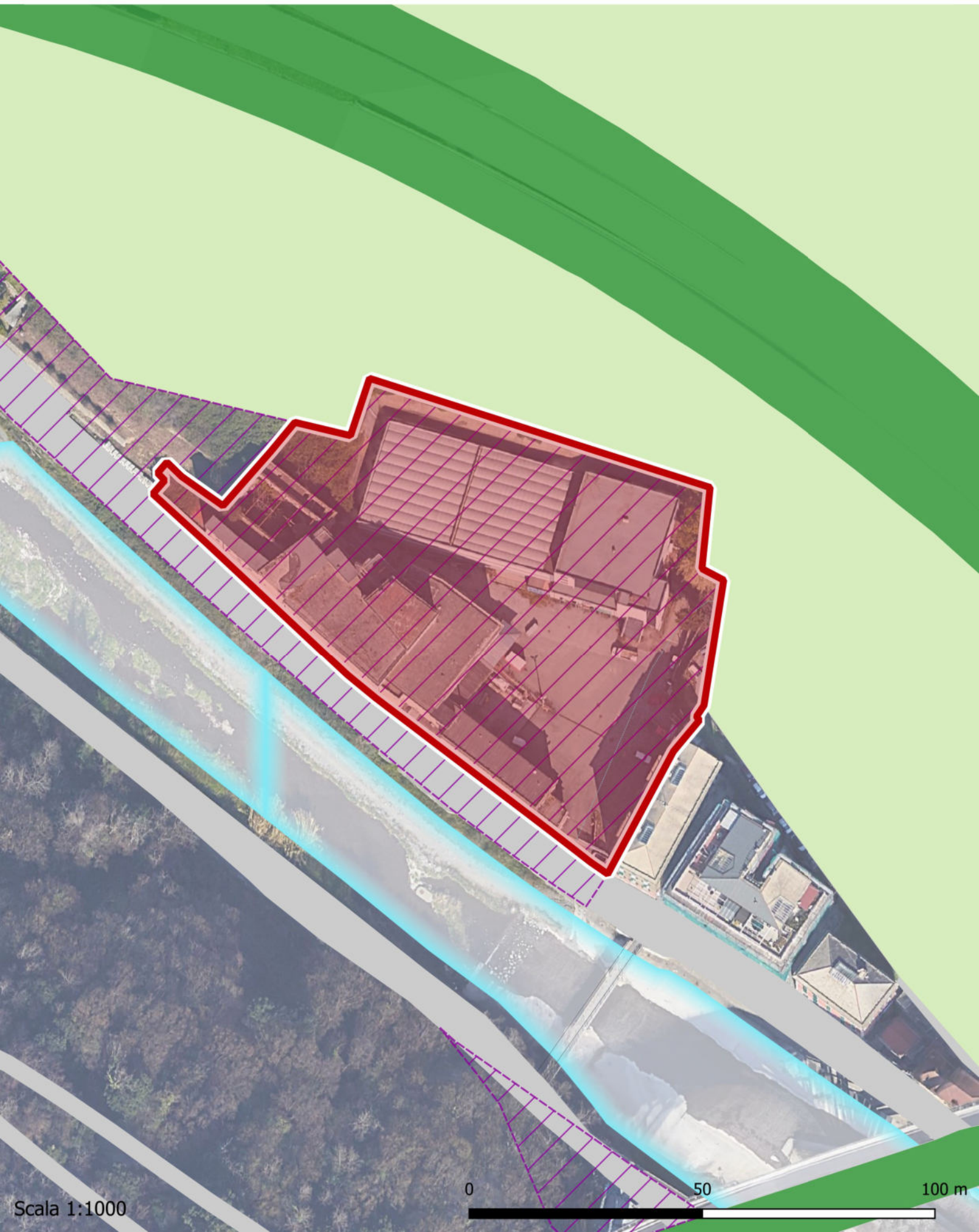
0 50 100 m

8 - VIA OVADA 1-3-1r-1Ar

Complesso Janua Algor

Municipio 7 Ponente - Val Leira

Superficie: 6883 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000

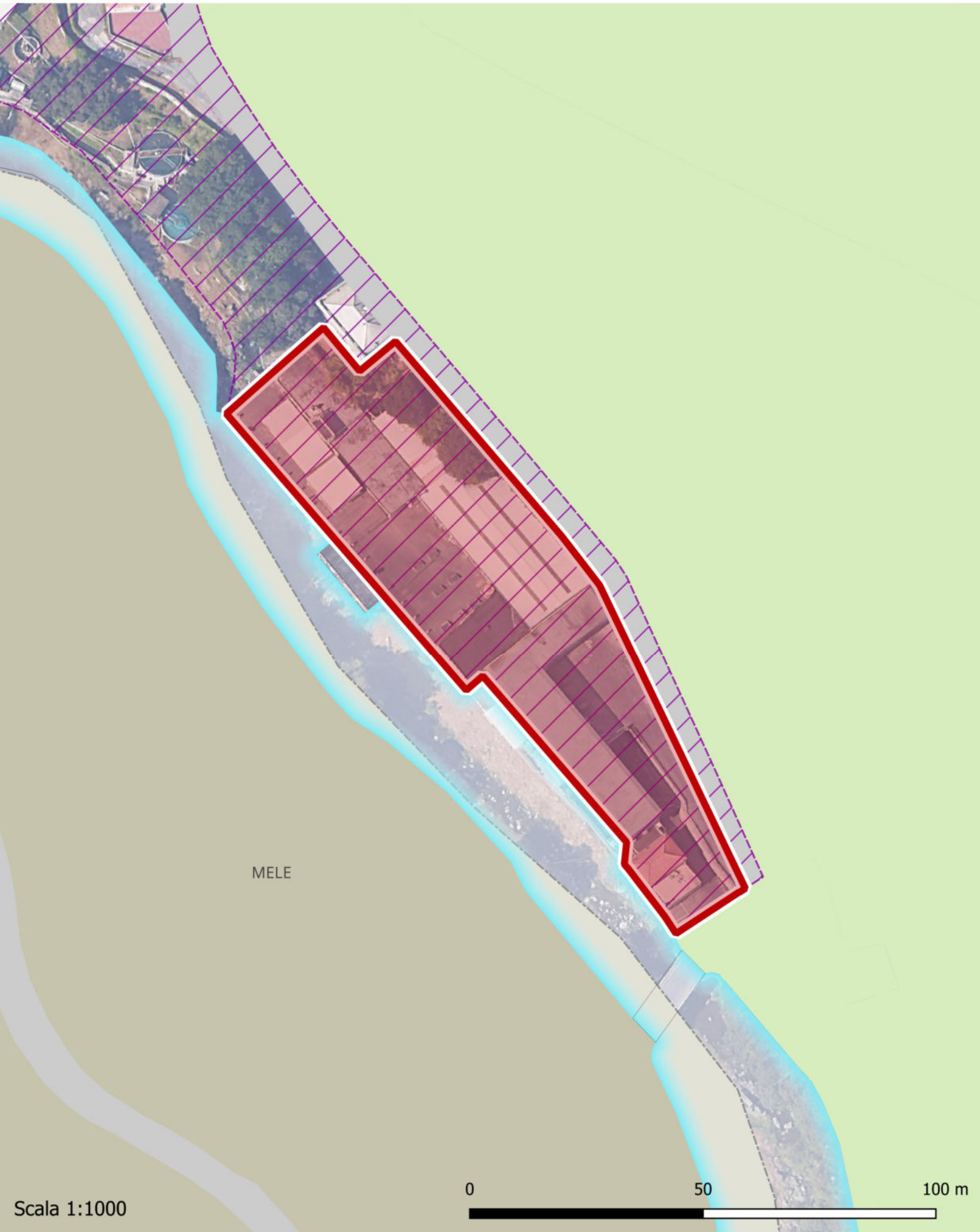
0 50 100 m

9 - VIA ACQUASANTA 20

ex cartiera Grillo

Municipio 7 Ponente - Val Leira

Superficie: 4486 mq - Ambito PUC: AR-PU



MELE

0

50

100 m

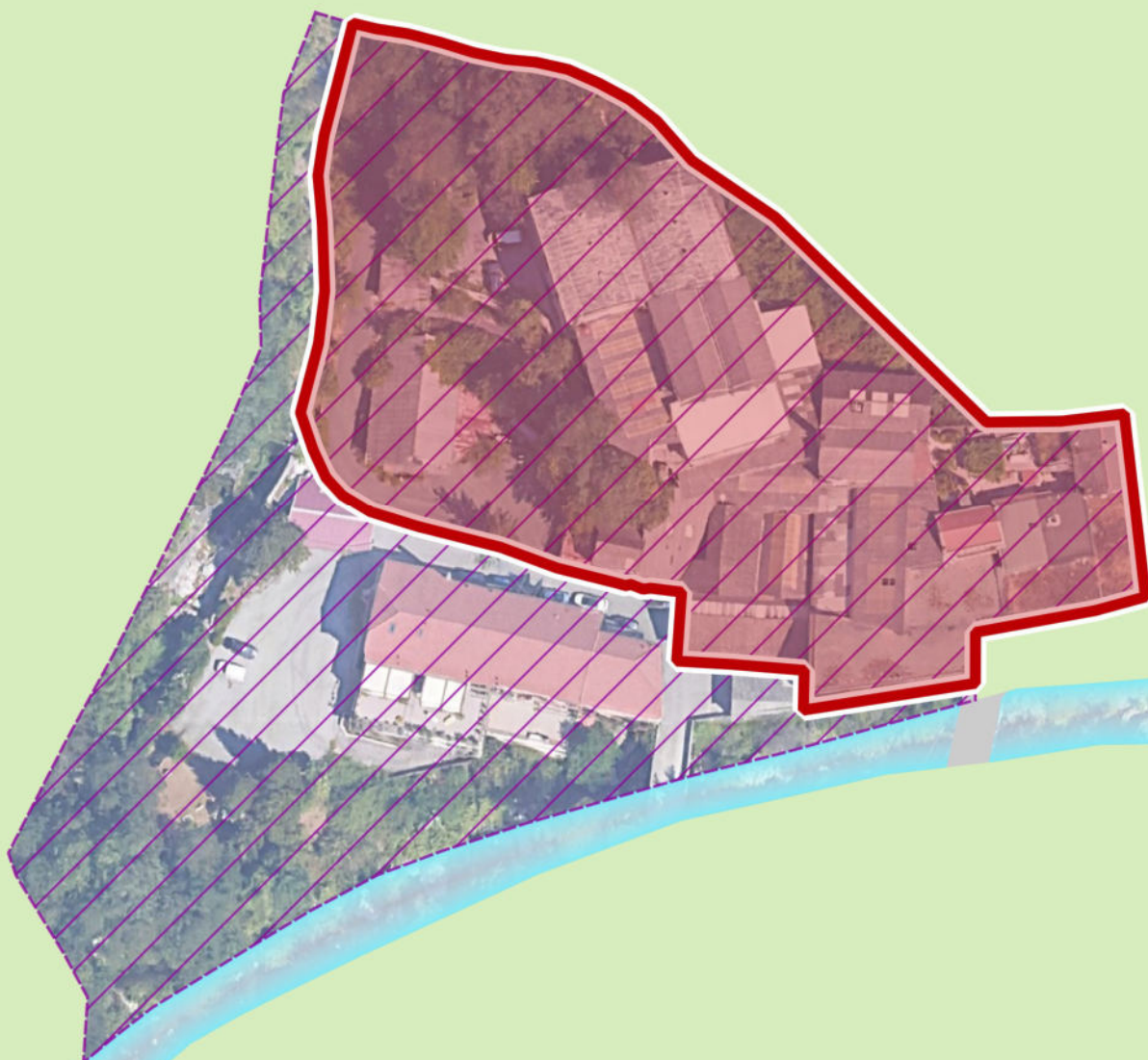
Scala 1:1000

10 - VIA CARPENARA da 70 a 88; da 94 a 102

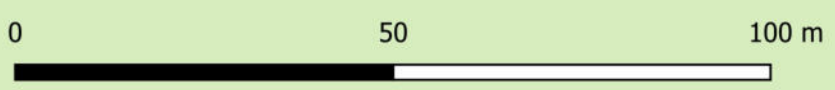
Serie di capannoni in Val Varenna

Municipio 7 Ponente - Val Varenna

Superficie: 6179 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000

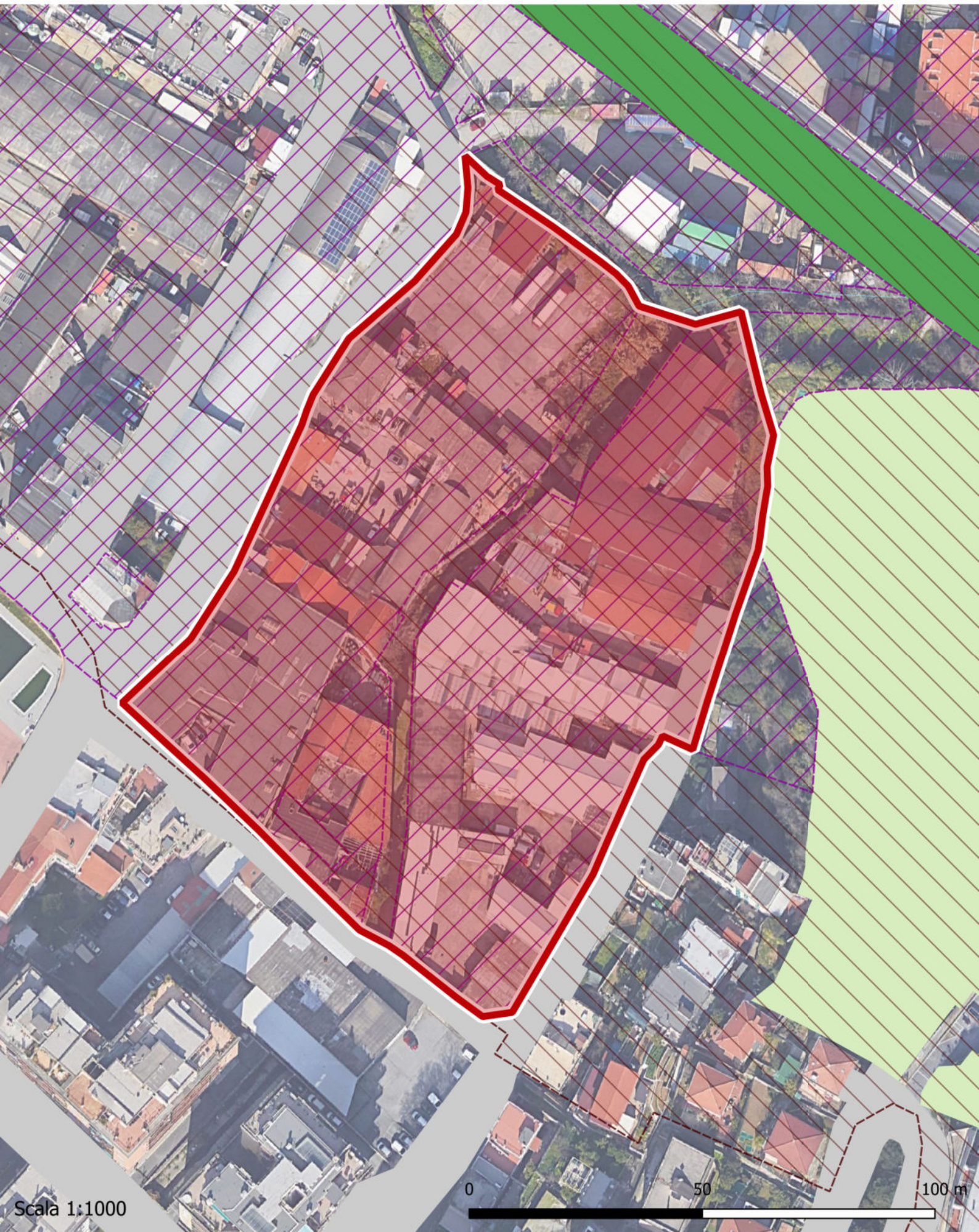


11 - PASSO RUSCAROLO 61-63-67-67C-61r-71r-73r-75r

Serie di piccoli capannoni e ruderi sul Rio Ruscarolo

Municipio 6 Medio Ponente - Sestri Ponente

Superficie: 14101 mq - Ambito PUC: AR-PU; SIS-S



Scala 1:1000

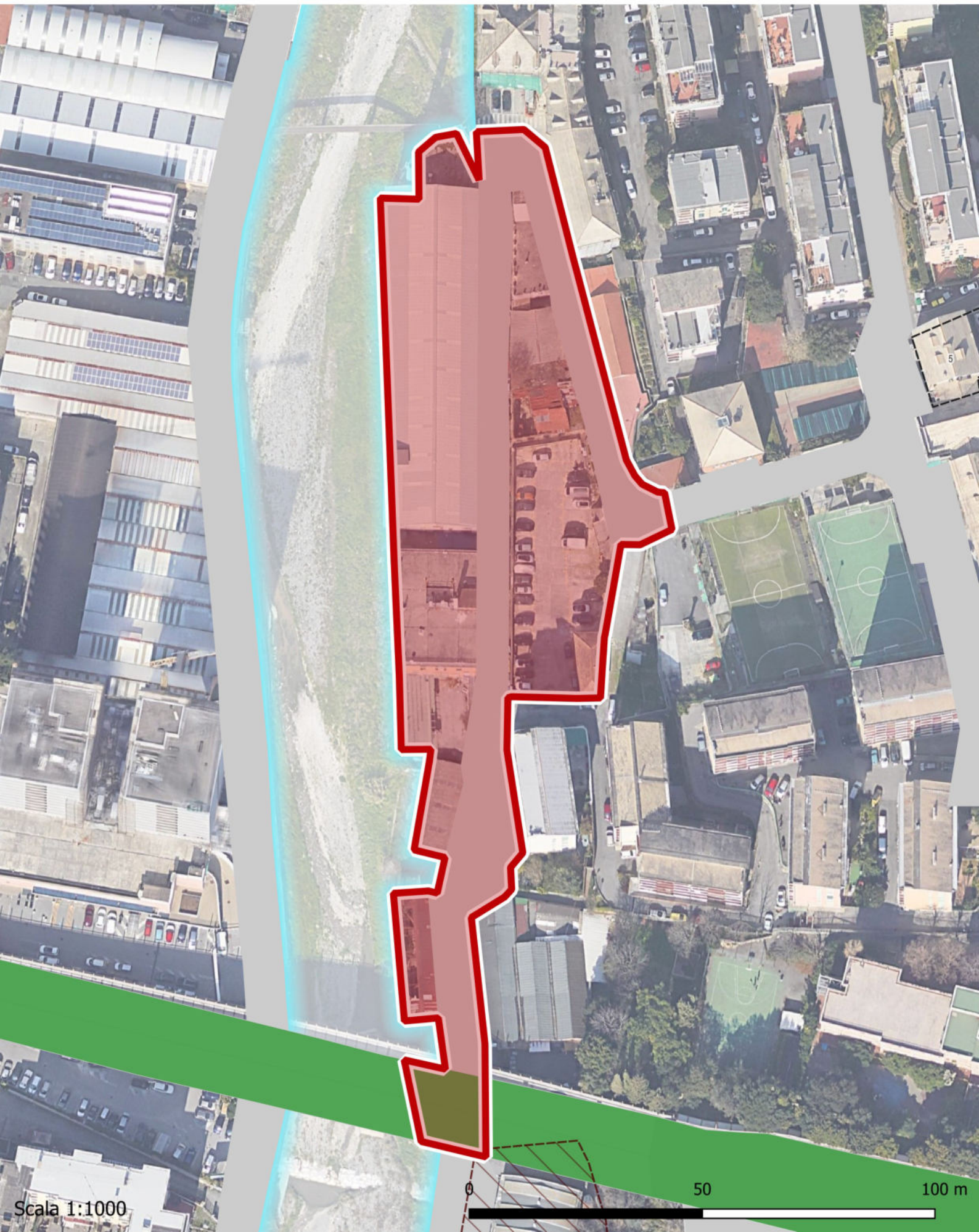
0 50 100 m

12 - VIA GIOVANNI GAGGERO 3,12,14,16

ex lavanderia + condomini interclusi + altri capannoni e aree scoperte

Municipio 6 Medio Ponente - Sestri Ponente

Superficie: 7037 mq - Ambito PUC: AR-UR



Scala 1:1000

50

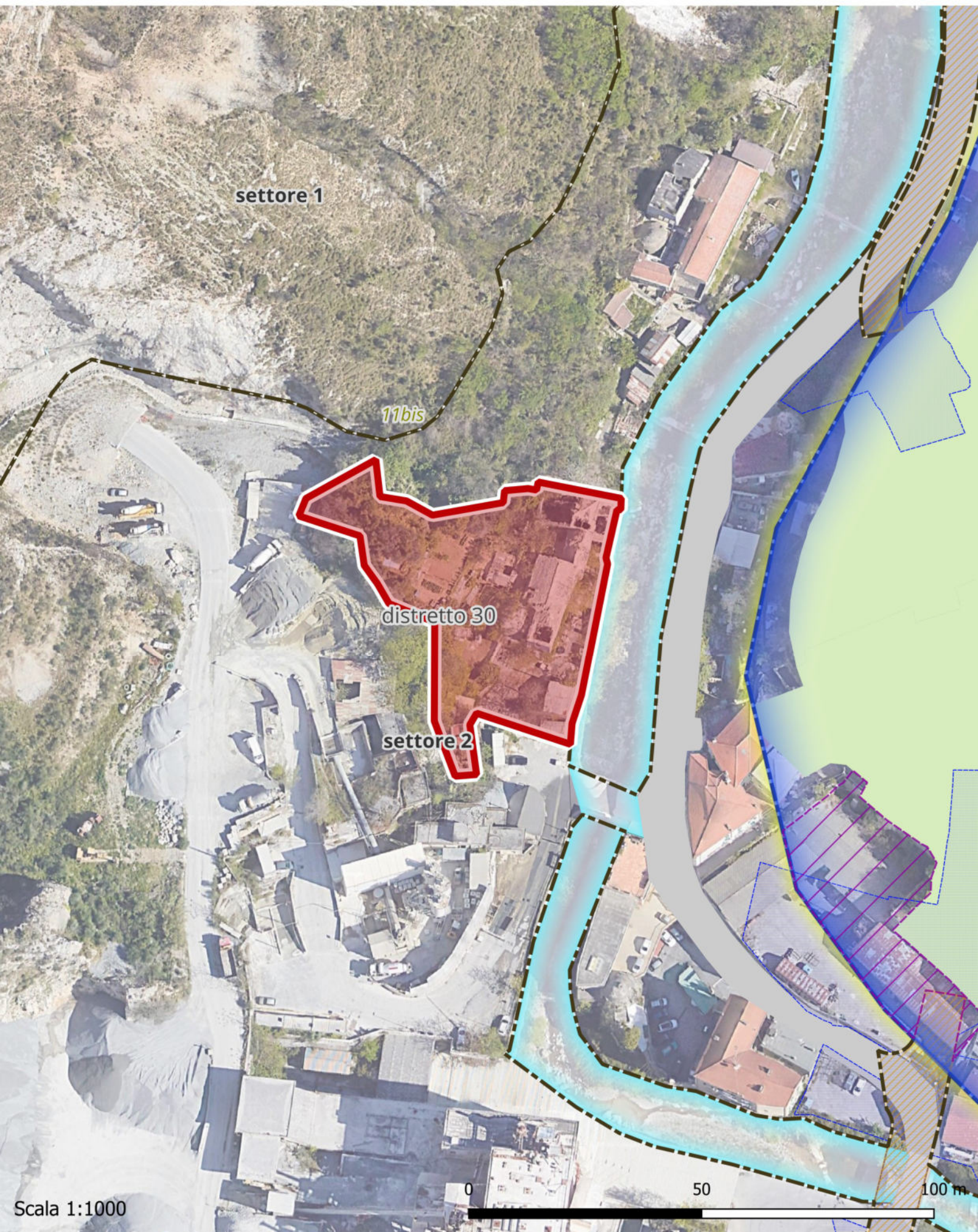
100 m

13 - VIA CHIARAVAGNA 30-38

Ruderi sponda dx Chiaravagna

Municipio 6 Medio Ponente - Sestri Ponente

Superficie: 2274 mq - Ambito PUC: DIST 30 - SETT 2



settore 1

11bis

distretto 30

settore 2

0

50

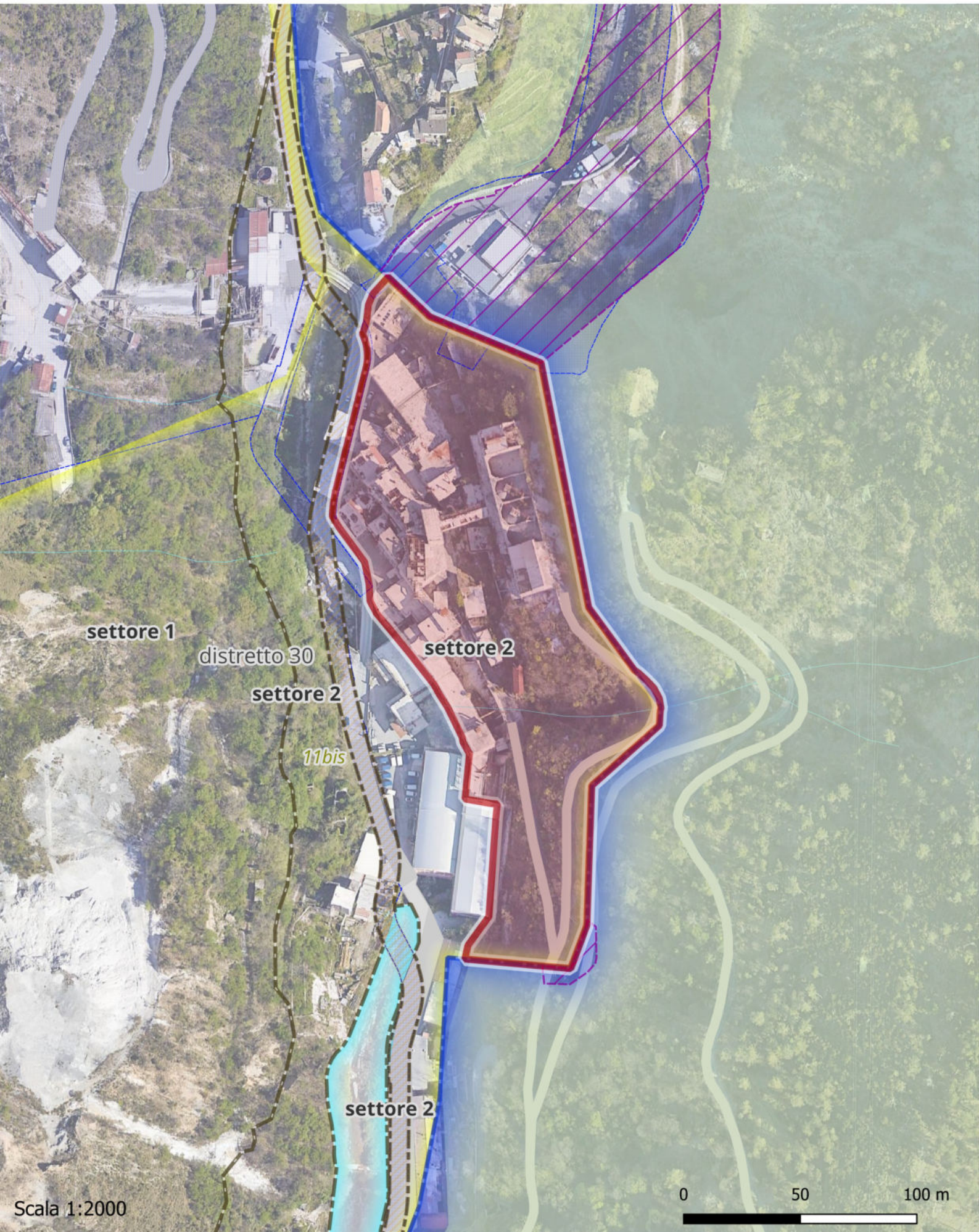
100 m

Scala 1:1000

14 - VIA CHIARAVAGNA 139-145

ex Basital + altra area scoperta con manufatti
Municipio 6 Medio Ponente - Sestri Ponente

Superficie: 20595 mq - Ambito PUC: DIST 30 - SETT 2



settore 1

distretto 30

settore 2

settore 2

11bis

settore 2

0

50

100 m

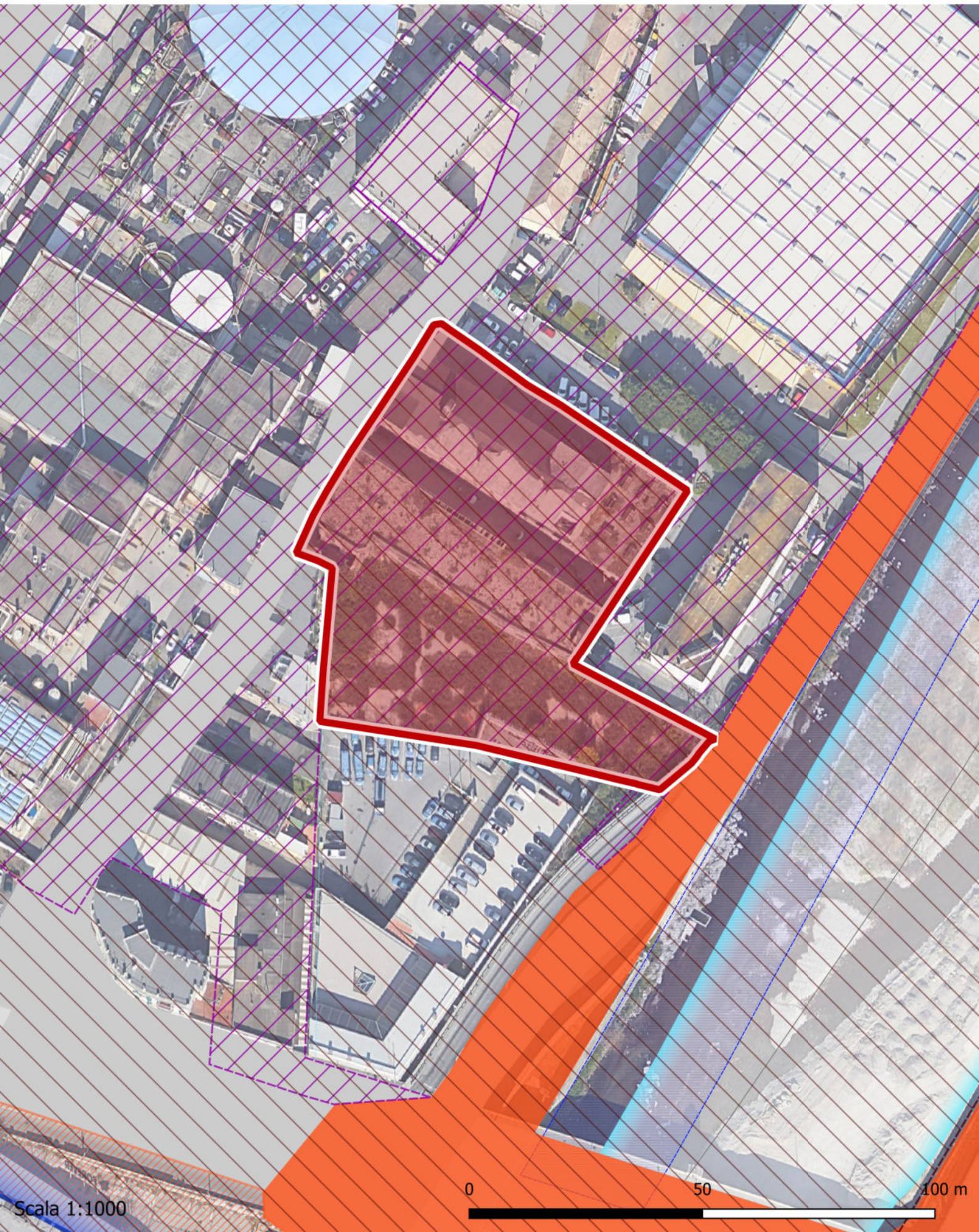
Scala 1:2000

15 - VIA FRANCESCO ROLLA 9

ex panificio militare

Municipio 6 Medio Ponente - Val Polcevera

Superficie: 5264 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000

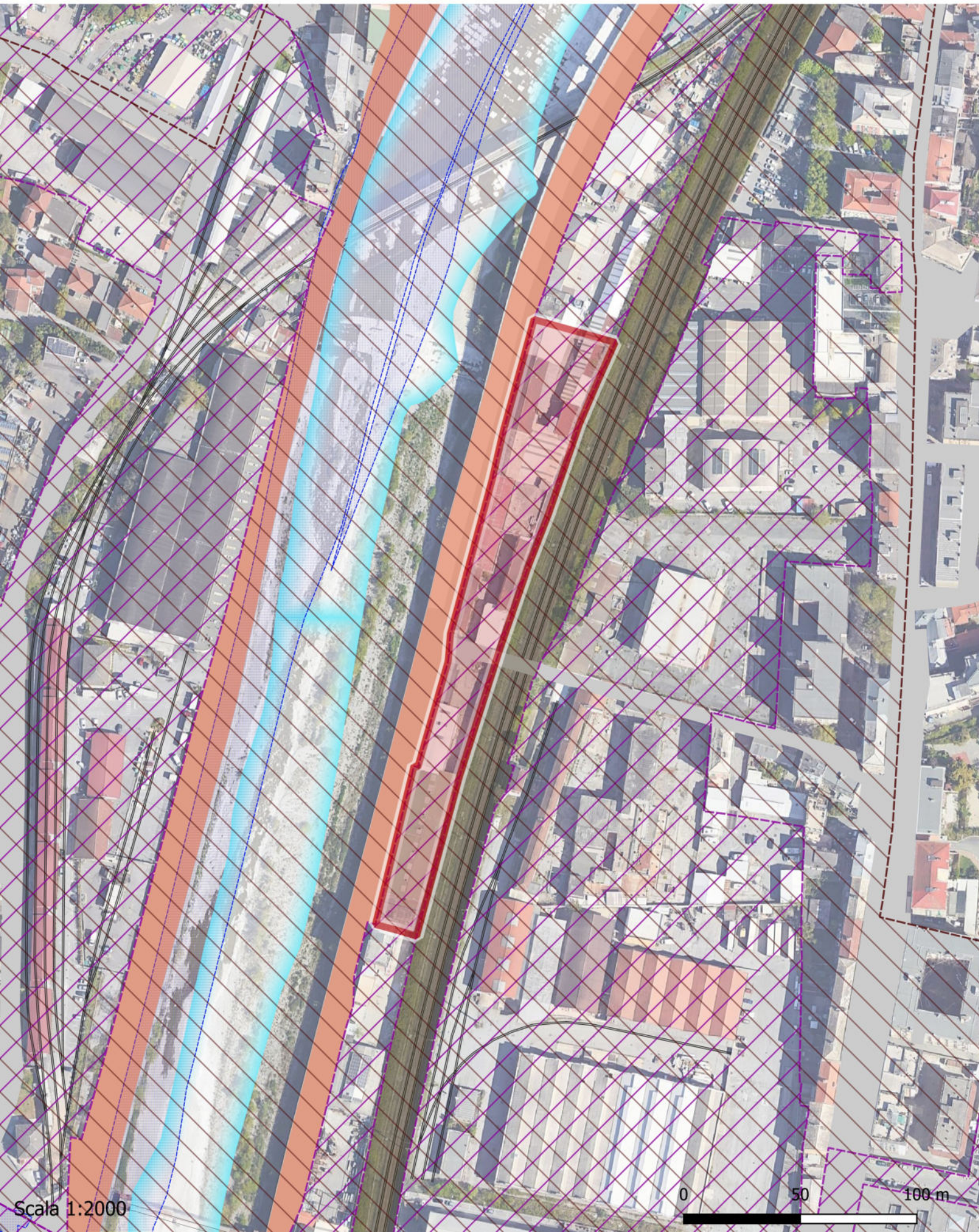


16 - VIA ARGINE POLCEVERA 22A, 53Vr, 55r, 57r

Serie di capannoni fra viabilità sponda sx Polcevera e ferrovia

Municipio 5 Val Polcevera - Val Polcevera

Superficie: 6397 mq - Ambito PUC: AR-PU



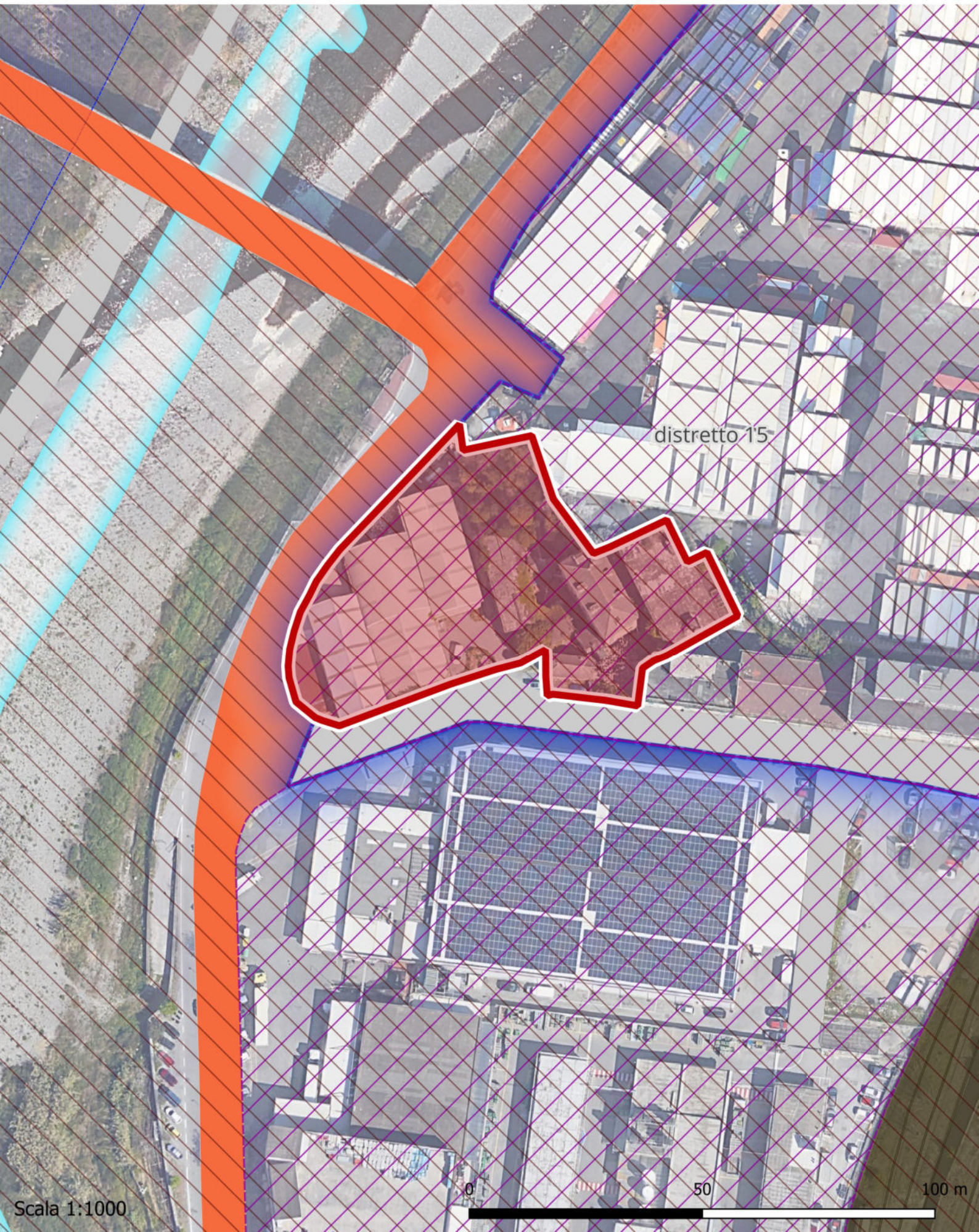
Scala 1:2000

0 50 100 m

17 - VIA GIACOMO BRUZZO 13-15-17

Capannoni di proprietà comunale + residenze circondate da area Derrick
Municipio 5 Val Polcevera - Val Polcevera

Superficie: 3501 mq - Ambito PUC: DIST 15



Scala 1:1000

0 50 100 m

18 - VIA AL SANTUARIO NOSTRA SIGNORA DELLA GUARDIA 15

Edificio in penisola torrenti Burba e Polcevera (Bolzaneto)

Municipio 5 Val Polcevera - Val Polcevera

Superficie: 1790 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000

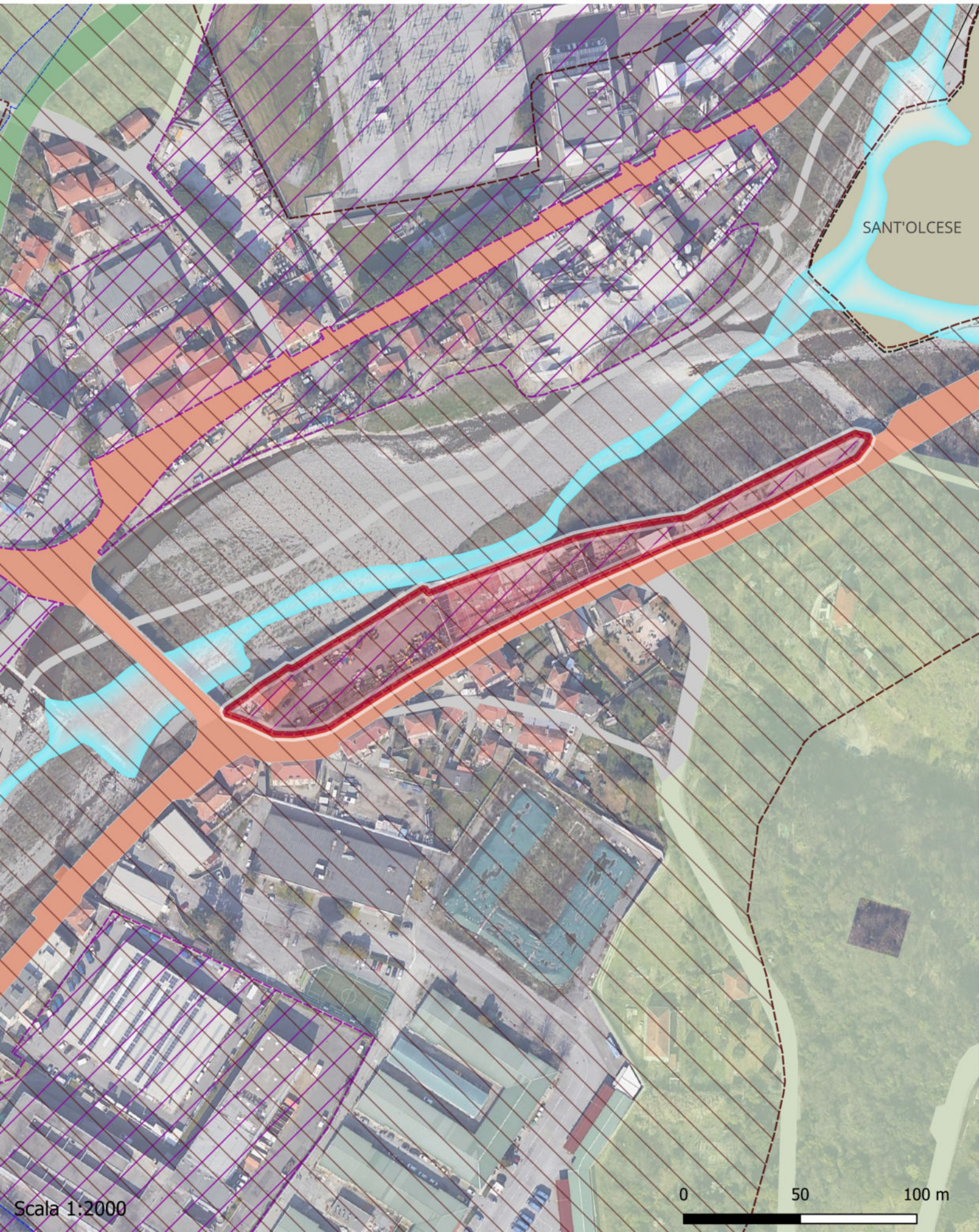
0 50 100 m

19 - VIA SARDORELLA 14, 18, 20

Capannone e area scoperta sponda sx Sardorella

Municipio 5 Val Polcevera - Val Polcevera

Superficie: 5655 mq - Ambito PUC: AR-PI



SANT'OLCESE

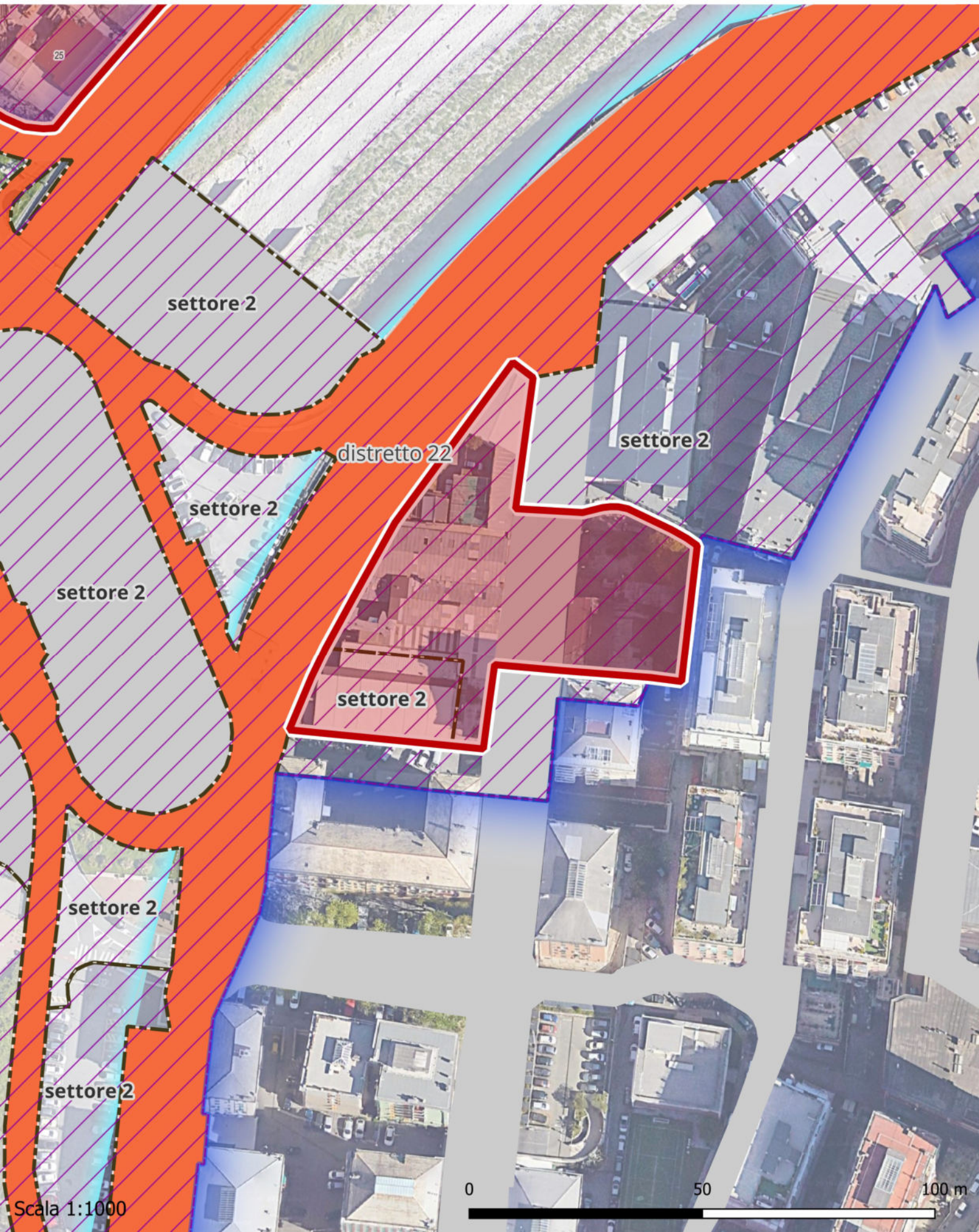
Scala 1:2000

0 50 100 m

20 - VIA ENRICO TOTI 19,14r,16r,61Dr,61Er,61Fr

Complessi di capannoni ai due lati di Via Toti
Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno

Superficie: 3491 mq - Ambito PUC: DIST 22 - SETT 2

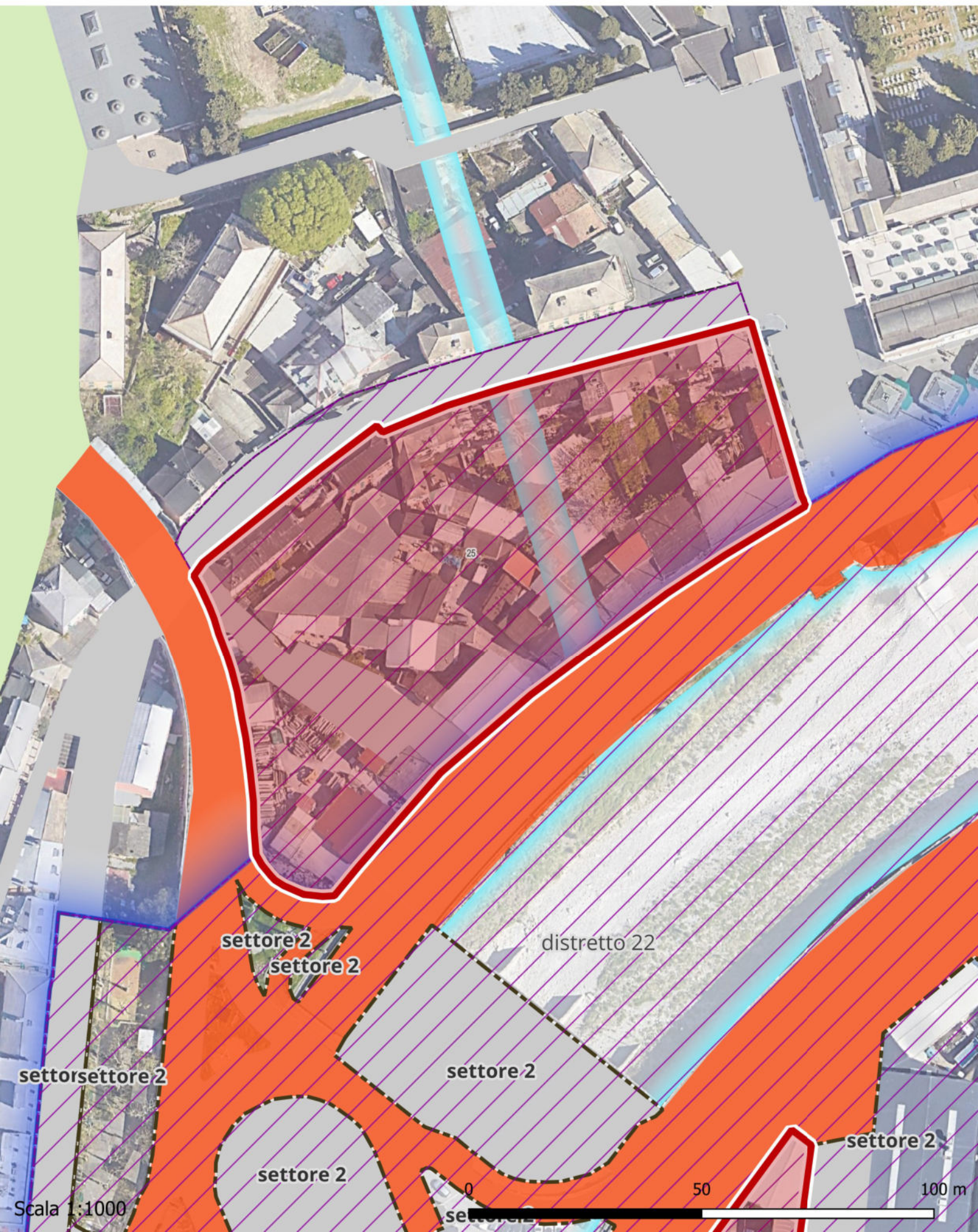


21 - VIA PIACENZA da 1r a 26r

area marmisti est cimitero

Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno

Superficie: 8126 mq - Ambito PUC: AR-PU (N.Spec. 25)



settore 2
settore 2

distretto 22

settore 2

settore 2

settore 2

settore 2

settore 2

Scala 1:1000

50

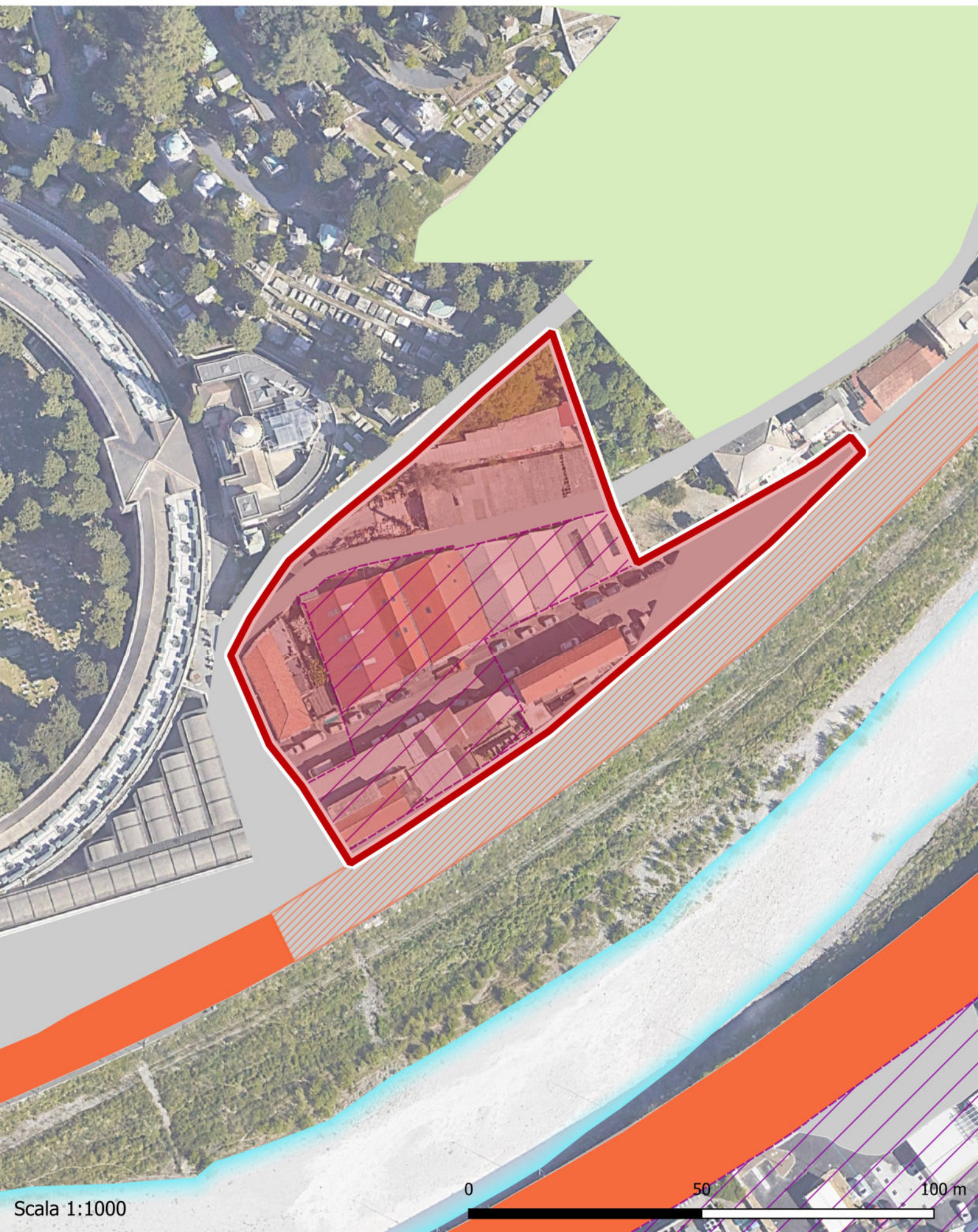
100 m

22 - VIA PIACENZA da 35r a 51r

Capannoni ovest cimitero

Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno

Superficie: 6157 mq - Ambito PUC: AR-PU; AR-UR



Scala 1:1000

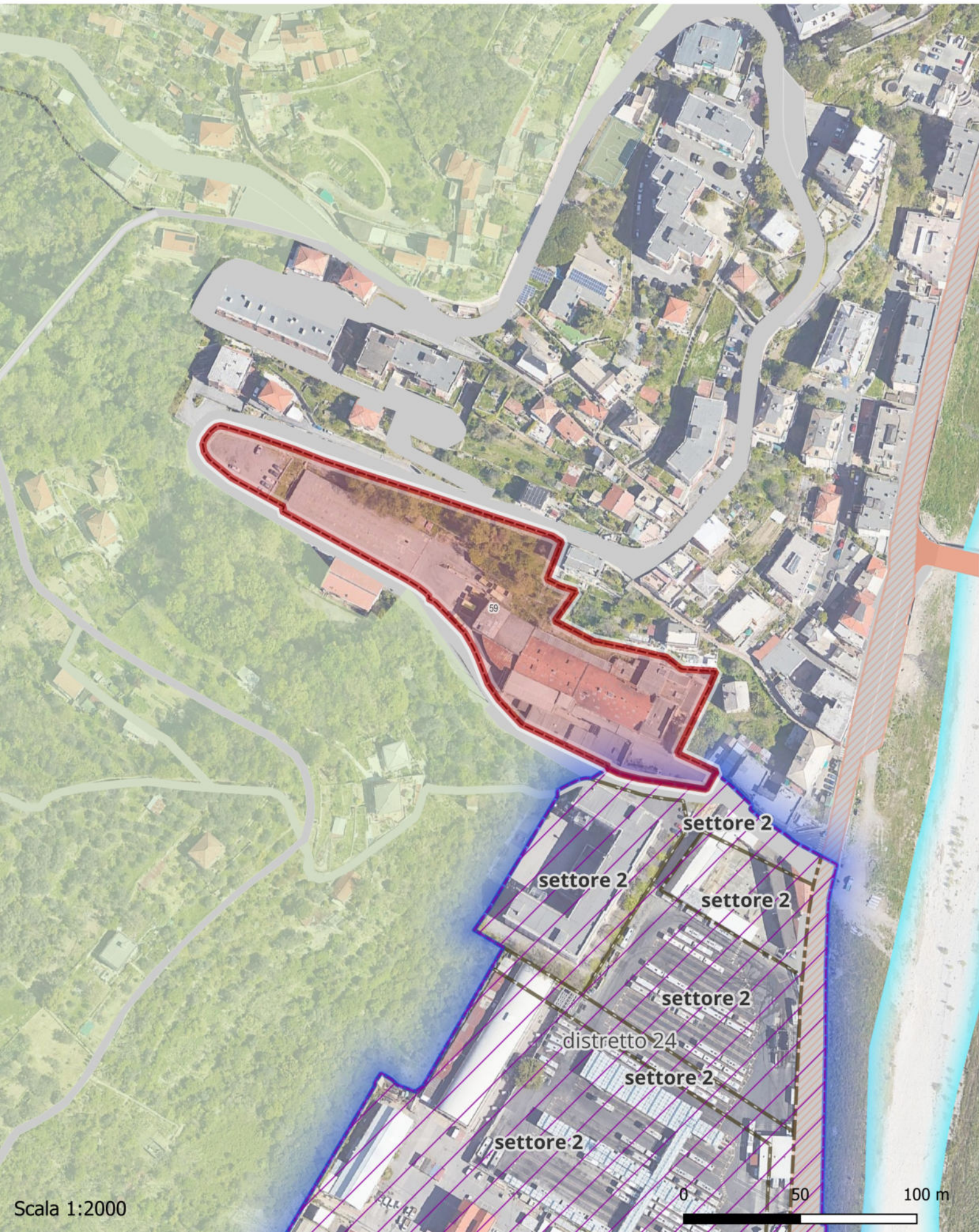
0 50 100 m

23 - VIA LODI 15-17-19-25-27

ex Ricupoil

Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno

Superficie: 9946 mq - Ambito PUC: AR-UR (N.Spec. 59)



Scala 1:2000

0 50 100 m

24 - VIA INFERIORE RIO MAGGIORE 4-4C

Complesso di capannoni su Rio Maggiore
Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno
Superficie: 19468 mq - Ambito PUC: AR-PU



25 - VIA ISOLA DEL VESCOVO 195

Area scoperta con manufatti

Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno

Superficie: 4924 mq - Ambito PUC: AR-PU



Scala 1:1000

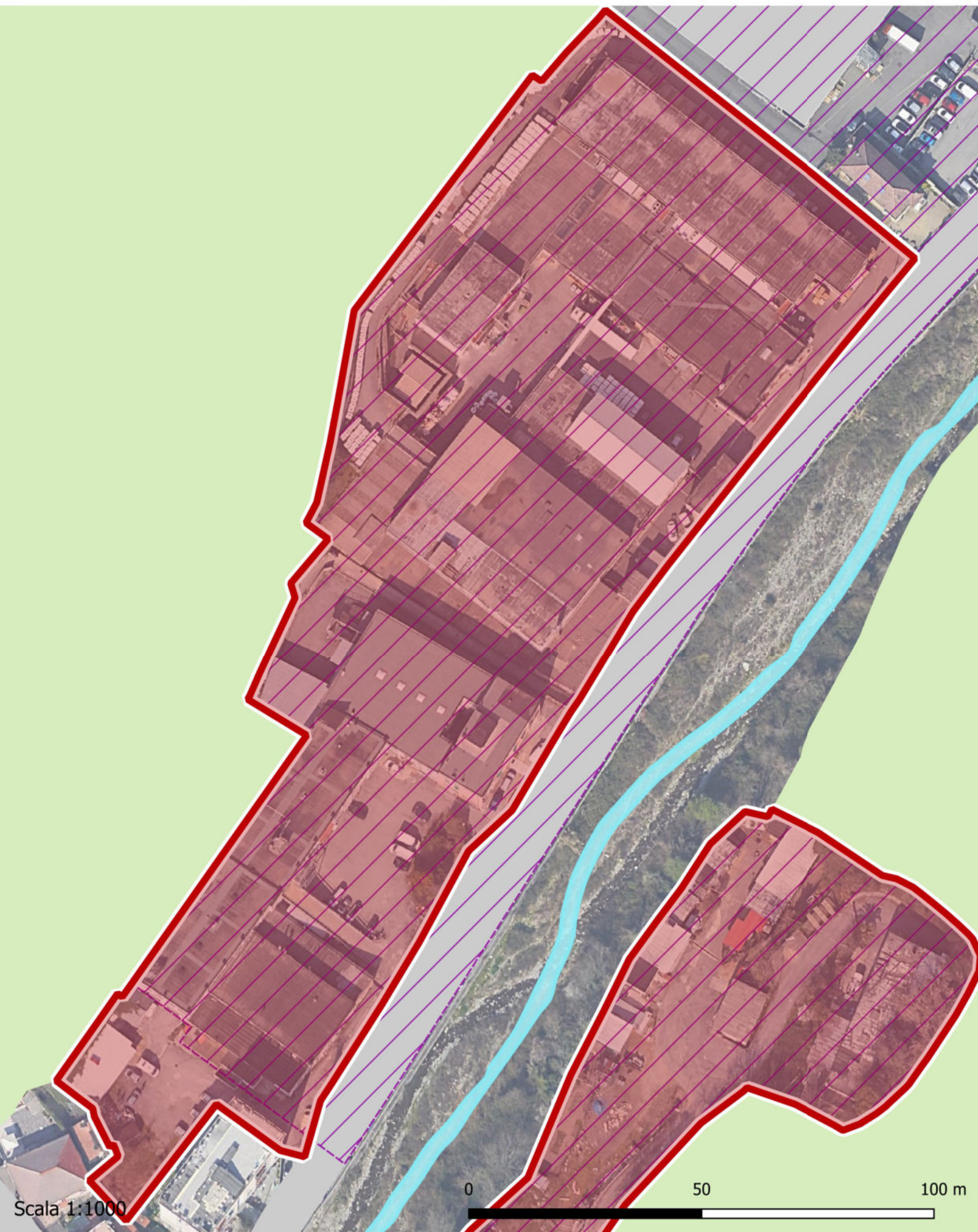
0 50 100 m

26 - VIA GEIRATO da 80 a 86

Complesso di capannoni e altri edifici

Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno

Superficie: 17002 mq - Ambito PUC: AR-PU; AR-UR



Scala 1:1000

0 50 100 m

27 - VIA CADIGHIARA 45

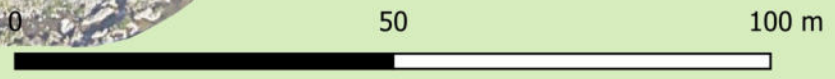
ex calzaturificio

Municipio 9 Levante - Valle Sturla

Superficie: 3439 mq - Ambito PUC: AR-UR



Scala 1:1000



BENI DEMANIO AdSP
Immobili con potenziale di
rigenerazione urbana
Produttivo – usi temporanei



n.28

Ex Casa Bertorello

Via Sampierdarena 2

La Ex Palazzina Bertorello è un edificio storico realizzato nel 1915 e situato in via Sampierdarena 2, nel quartiere di Sampierdarena a Genova. Si tratta di una palazzina di impostazione eclettica con richiami liberty, costruita in un periodo in cui il fronte mare era molto più prossimo all'abitato rispetto all'attuale configurazione portuale e ferroviaria. L'edificio presenta elementi decorativi di gusto primo Novecento, con apparati ornamentali che richiamano il tema marittimo, coerenti con la sua destinazione originaria. In origine fu infatti sede della Lega Navale, a testimonianza del forte legame di Sampierdarena con le attività portuali e nautiche. Nel secondo dopoguerra l'immobile cambiò destinazione d'uso, ospitando prima la Cassa Mutua Portuali e successivamente uffici della ASL, assumendo quindi una funzione sanitaria e amministrativa al servizio del quartiere. L'edificio è sottoposto a vincolo di tutela storico-artistica. Negli ultimi anni ha mostrato criticità strutturali e condizioni di degrado, con parziale inagibilità dei piani superiori, ed è in attesa di un intervento organico di recupero e valorizzazione.

Superficie lorda: mq 943

Superficie coperta: 913 mq

Superficie esterna: 30 mq (cortile interno)

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Genova Sezione D
Foglio 46 Mappale 254

Utilizzo: inutilizzato, precedentemente ufficio ASL3





n.29 Palazzina Ex Messina Via Sampierdarena 32

L'immobile è costituito da una struttura articolata su due livelli (piano terra e piano primo). Il prospetto nord presenta elementi di carattere storico-architettonico, tra cui la marcatura degli spigoli dell'edificio mediante colonne decorative e la presenza di archi sulle finestre del piano terra e sul portoncino di accesso.

Il manufatto risulta attualmente inutilizzato, con accessi interdetti, e non risultano sussistere vincoli puntuali. L'immobile necessita, ai fini di un eventuale riutilizzo, di un intervento di riqualificazione generale.

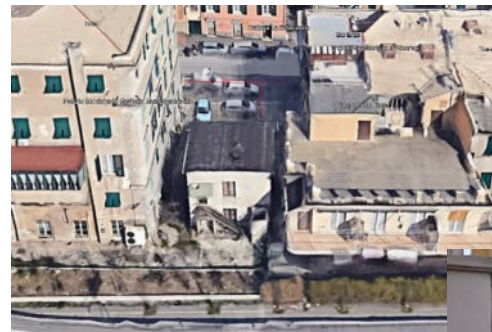
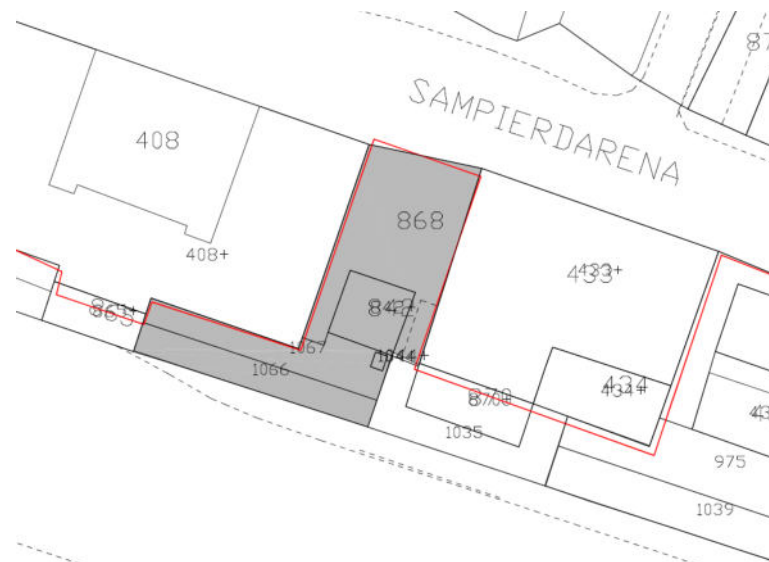
Superficie lorda: mq 446

Superficie coperta: 110 mq

Superficie esterna: 336 mq

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Genova Sezione D Foglio 45 Mappale 842, 868, 1044, 1066, 1067

Utilizzo: dismesso/inutilizzato





n.30 Ex Società di Salvamento Via Sampierdarena 26-28

L'immobile è caratterizzato da due volumi distinti, collegati da un distacco perimetrato da recinzione in muratura.

Il primo volume, con affaccio principale su Via Sampierdarena, è articolato su due livelli (piano terra e piano primo) e dispone di due ingressi: uno sul prospetto nord (civico 28) e uno sul prospetto est (civico 26). Le facciate necessitano di interventi di ristrutturazione.

Il secondo volume, posto sul retro del primo, è distribuito interamente al piano terra e dispone di una copertura praticabile, alla quale si accede tramite una scala esterna situata nell'area di distacco tra i due manufatti.

L'edificio ha ospitato in passato la sede della Società di Salvamento ed è attualmente sottoposto a **vincolo architettonico**, limitatamente alla sola palazzina individuata al mappale 435.

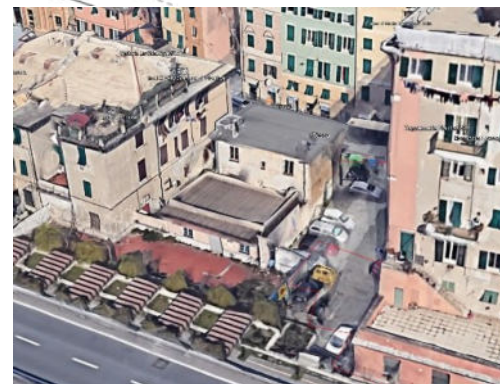
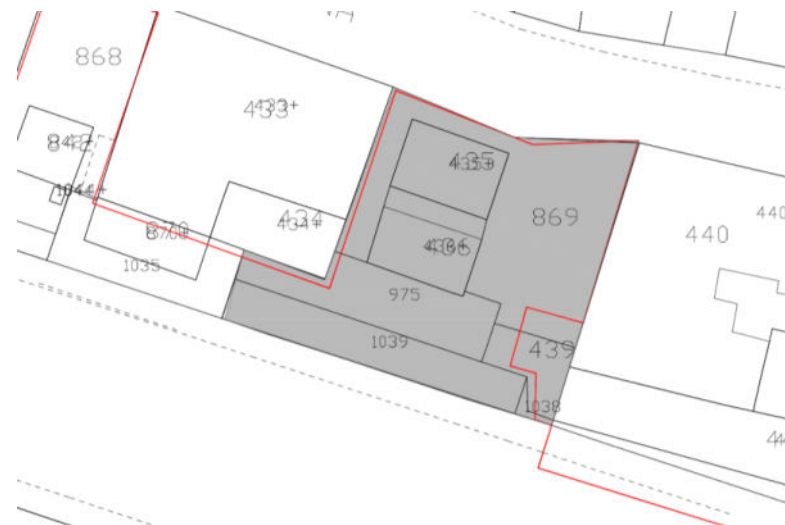
Superficie lorda: mq 941

Superficie coperta: 279 mq

Superficie esterna: 662 mq

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Genova Sezione D Foglio 46 Mappale 435,436,869,975,1039,439

Utilizzo: dismesso/inutilizzato



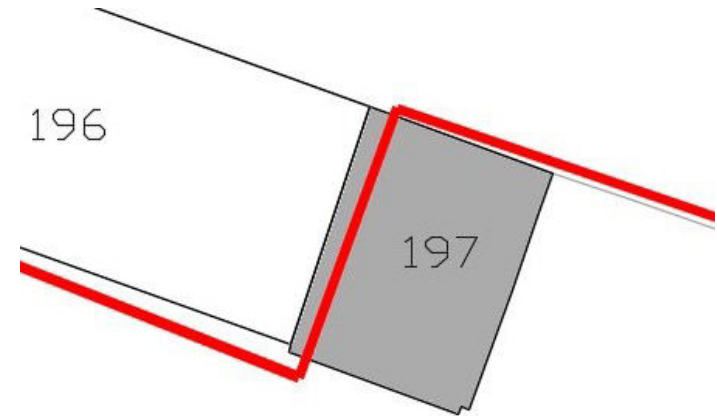


n.31 Magazzino Via Sampierdarena 28r – 30r

L'immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è dotato di due saracinesche su Via Sampierdarena, potenzialmente idonee ad essere utilizzate come accessi carrabili.

La copertura è costituita da un terrazzo praticabile che, in passato, risultava utilizzato da alcune unità immobiliari del limitrofo condominio insistente su area privata.

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione.



Superficie lorda: 173 mq

Superficie coperta: 173 mq

Superficie esterna: -

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Genova Sezione D Foglio 46 Mappale 197

Utilizzo: dismesso/inutilizzato





n.32 Ex Palazzina Forever Voltri

Il manufatto industriale denominato « ex Forever », dismesso da tempo, si trova inserito in un'area che negli anni '70/80 è stata interessata da importanti interventi di riqualificazione (recupero del litorale, demolizione vecchi manufatti industriali e artigianali, creazione della piazza Caduti Partigiani Voltresi) che ha ridisegnato il passato cantieristico della zona.

E' composto da un ampio capannone con copertura a falda e un corpo di fabbrica più basso, a nord, con copertura piana.

L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione.

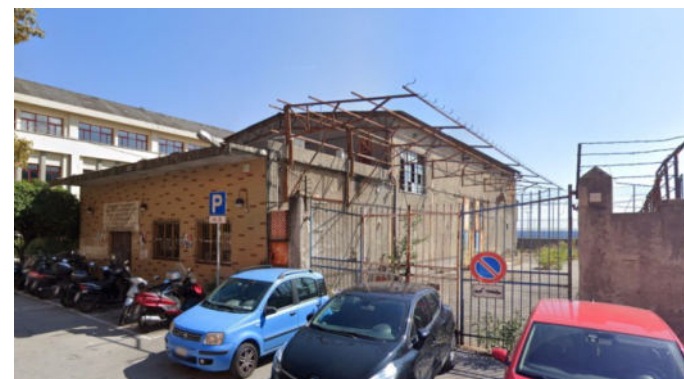
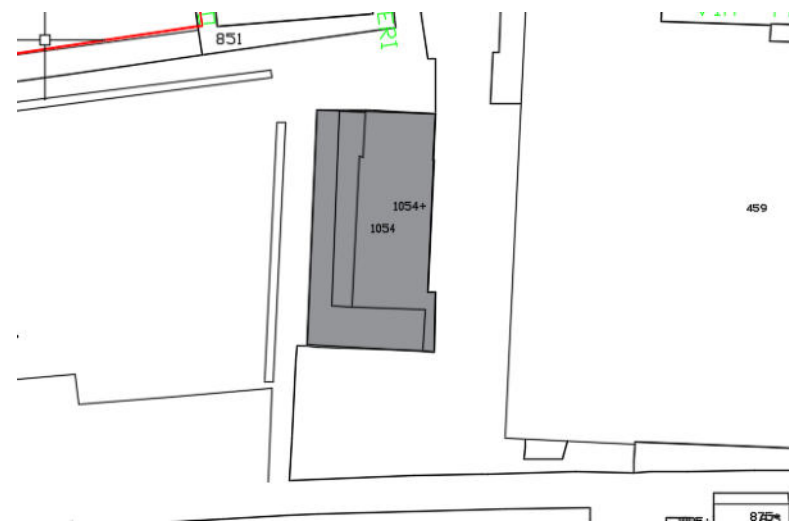
Superficie lorda: 821 mq

Superficie coperta: 410 mq

Superficie esterna: 411 mq

Identificativi catastali: C.T. del Comune di Genova Sezione B Foglio 31 Mappale 1054

Utilizzo: dismesso/inutilizzato





COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AL CONSIGLIO
118 N. 120 / 2026 DEL 05/05/2026 AD OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE DI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA PER IL RIUSO E IL RECUPERO
FUNZIONALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISMESSO, AI SENSI DEL COMBINATO
DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 2 E 4 DELLA L.R. 23/2018 E DELL'ARTICOLO 23-QUATER DEL
D.P.R. 380/2001

PARERE TECNICO
(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

05/05/2026

Arch. Nora Alba Bruzzone

Firmato digitalmente



COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AL CONSIGLIO 118 N. 120 / 2026 DEL 05/05/2026 AD OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE DI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA PER IL RIUSO E IL RECUPERO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISMESSO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 2 E 4 DELLA L.R. 23/2018 E DELL'ARTICOLO 23-QUATER DEL D.P.R. 380/2001

PARERE TECNICO
(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

06/05/2026

Dott.ssa Giorgia Maria Casabona

Firmato digitalmente