COMUNE DI GENOVA

118 Direzione Pianificazione Urbanistica

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N.ATTO N. PGC 48 del 08/10/2026

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI INERENTI ALLA D.C.C. N. 17/2026 “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” E APPROVAZIONE DEFINITIVA

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 48 dell'08 ottobre 2026;

Su proposta dell’Assessore 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 in data 26 maggio 2026 il Consiglio Comunale ha approvato la Deliberazione n. 17, 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*», pubblicata sul sito istituzionale del Comune (www.comune.genova.it);
- che ai fini dello svolgimento della fase di pubblicità–partecipazione ai sensi dell'art. 4 c. 1 della L.R. 23/2018, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17/2026, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, è stata pubblicata all'albo pretorio on line e sul sito istituzionale del Comune, previo avviso del deposito stesso pubblicato all'albo pretorio;
- che detto avviso, pubblicato altresì il giorno giovedì 25 giugno 2026, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, Parte IV - Anno 57 - N. 25, riporta la durata del deposito per trenta giorni consecutivi, sino al 27 luglio 2026;
- che con nota Prot. n. 0381734.I del 28 luglio 2026, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato 1), la Direzione Organi Istituzionali – Flussi Documentali – Ufficio Protocollo Generale ha attestato che durante il periodo di pubblicazione degli atti in argomento, ovvero dal 24 giugno al 27 luglio 2026, presso l'Archivio Generale è pervenuta un'osservazione relativa all'oggetto:

1. Prot. n. 337369 del 3 luglio 2026, trasmessa da FI.D.ECO S.r.l., allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato 4);

Premesso, inoltre, che in aggiunta alla suddetta osservazione, pervenuta durante il periodo di pubblicazione degli atti, sono pervenute le seguenti osservazioni:

- a seguito dell'avvio della procedura, prima dell'adozione della suddetta Deliberazione da parte del Consiglio Comunale: Prot. 0253662.E del 19 maggio 2026, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato 2), osservazione preventiva trasmessa dal comitato "Non solo Borgo", Cod. Fisc. 95250310109, PEC: com.nonsoloborgo@pec.it;
- a seguito dell'adozione della perimetrazione in oggetto da parte del Consiglio Comunale, ma prima del periodo di osservazioni: Prot. 0276856.I del 1° giugno 2026, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato 3), deduzioni ai sensi dell'art. 61 del "Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale" trasmessa dal Municipio III, Bassa Val Bisagno, a firma del Presidente, dott. Fabrizio Ivaldi;
- oltre il termine del periodo di pubblicazione degli atti in argomento, ovvero dopo il 27 luglio 2026: Prot. n. 0428691.E del 24 agosto 2026, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato 5), trasmessa da IRIS s.r.l.;

Considerato che è necessario prendere atto di tutte le osservazioni pervenute, ivi comprese quelle preventive e tardive, analizzarle al fine di accoglierle, ovvero di respingerle, con adeguate controdeduzioni;

Vista la "Relazione di Controdeduzioni alle osservazioni prodotta dalla Direzione Pianificazione Urbanistica, contenente la proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto (allegato 6);

Ritenuto opportuno condividere le considerazioni contenute nella relazione citata al punto precedente e di fare proprie le controdeduzioni proposte;

Ritenuto, pertanto:

- di decidere sulle osservazioni pervenute, secondo le motivazioni e le considerazioni esplicitate nella *“Relazione di Controdeduzioni alle osservazioni”*, allegata, quale parte integrante e sostanziale, al presente atto, come segue:
- Osservazione preliminare proposta dal comitato “Non solo Borgo” – Prot. 0253662.E del 19 maggio 2026: accolta parzialmente;
- Deduzioni ai sensi dell’art. 61 del “Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale” trasmessa dal Municipio III, Bassa Val Bisagno - Prot. 0276856.I del 1° giugno 2026: accolta;
- Osservazione proposta dalla F.I.D.Eco.S.r.l. – Prot. 0337369.E, del 3 luglio 2026: accolta;
- Osservazione proposta dalla Iris S.r.l. – Prot. 0428691.E, del 24 agosto 2026, non accolta in quanto tecnicamente non riconducibile ad ambiti “urbani”, come meglio descritto nell’allegata relazione urbanistica;
- di modificare l’individuazione degli 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, tramite l’aggiunta dei seguenti ambiti:
- ex birrificio di via Erpidio Berno, 140 – 142, censito al NCT di Genova sezione A, foglio 55, mappale 86, a seguito dell’accoglimento delle deduzioni, ai sensi dell’art. 61 del “Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale”, trasmesse dal Municipio III, Bassa Val Bisagno - Prot. 0276856.I del 1° giugno 2026;
- ex stabilimento Saden di Pontedecimo e adiacente plesso identificato al NCT di Genova, sezione D foglio 4 mappale 586, a seguito dell’accoglimento dell’osservazione Prot. 0337369.E, del 3 luglio 2026;
- di approvare definitivamente la perimetrazione degli 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, costituita dai seguenti documenti allegati, quale parte integrante, al presente atto:

All. 7 - Vista insieme città;

All. 8 - Documento di accompagnamento alla perimetrazione;

All. 9 - SCHEDE;

Considerato che l’istruttoria del presente atto è stata svolta dall’Arch. Nora Alba Bruzzone, responsabile del procedimento, che è incaricato 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 e s.m.i.

La Giunta

PROPONE

al Consiglio Comunale

1. di prendere atto che in riferimento alla propria Deliberazione n. 17/2026, 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»* sono pervenute quattro osservazioni, di cui una preliminare all’adozione delle Deliberazione suddetta, una successiva all’adozione ma precedente rispetto al periodo di pubblicità / partecipazione pubblica, una pervenuta nel periodo di pubblicità / partecipazione pubblica ed una successiva a tale fase:

- Prot. 0253662.E del 19 maggio 2026;
- Prot. 0276856.I del 1° giugno 2026;
- Prot. 0337369.E, del 3 luglio 2026;
- Prot. 0428691.E, del 24 agosto 2026

2. di decidere sulle osservazioni pervenute, secondo le motivazioni e le considerazioni esplicitate nella *“Relazione di Controdeduzioni alle osservazioni”*, allegata, quale parte integrante e sostanziale, al presente atto, come segue:

- Osservazione preliminare proposta dal comitato “Non solo Borgo” – Prot. 0253662.E del 19 maggio 2026: accolta parzialmente;
- Deduzioni ai sensi dell’art. 61 del “Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale” trasmesse dal Municipio III, Bassa Val Bisagno - Prot. 0276856.I del 1° giugno 2026: accolta;
- Osservazione proposta dalla F.I.D.Eco.S.r.l. – Prot. 0337369.E, del 3 luglio 2026: accolta;
- Osservazione proposta dalla Iris S.r.l. – Prot. 0428691.E, del 24 agosto 2026, non accolta in quanto tecnicamente non riconducibile ad ambiti “urbani”, come meglio descritto nell’allegata relazione urbanistica;

3. di modificare l’individuazione degli 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, tramite l’aggiunta dei seguenti ambiti:

- ex birrificio di via Erpidio Berno, 140 – 142, censito al NCT di Genova sezione A, foglio 55, mappale 86, a seguito dell’accoglimento delle deduzioni, ai sensi dell’art. 61 del “Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale”, trasmesse dal Municipio III, Bassa Val Bisagno - Prot. 0276856.I del 1° giugno 2026;
- ex stabilimento Saden di Pontedecimo e adiacente plesso identificato al NCT di Genova, sezione D foglio 4 mappale 586, a seguito dell’accoglimento dell’osservazione Prot. 0337369.E, del 3 luglio 2026;

4. di approvare definitivamente la perimetrazione degli 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, costituita dai seguenti documenti allegati, quale parte integrante, al presente atto:

All. 7 - Vista insieme città;

All. 8 - Documento di accompagnamento alla perimetrazione;

All. 9 - SCHEDE;

5. di dare mandato alla Direzione Pianificazione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento.

COMUNE DI GENOVA

118 **Direzione Pianificazione Urbanistica**	**PDL 378 DEL 01/10/2026**

OGGETTO:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI INERENTI ALLA D.C.C. N. 17/2026 “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” E APPROVAZIONE DEFINITIVA

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE
1.Attestazione Protocollo Generale
2. Osservazione 1_Prot. 253662
3.Osservazione 2_Prot. 276856
4.Osservazione 3_Prot. 337369
5.Osservazione 4_Prot. 428691
6. Relazione di controdeduzioni
7. Vista d'insieme città
8. Documento di accompagnamento alla perimetrazione
9. Schede

Arch. Nora Alba Bruzzone

c_d969.Comune di Genova - Prot. 28/07/2026.0381734.I

COMUNE DI GENOVA

Genova, 28 Luglio 2026
Direzione Urbanistica
Via di Francia 1

Oggetto. Attestazione Presentazione o non presentazione di Osservazioni relativo a 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.

In risposta al Prot.289687 del 9 Giugno 2026, si dichiara che nel periodo compreso dal 24 Giugno 2026 al 27 Luglio 2026 , presso l'Archivio Generale è pervenuta un osservazione relativa all'oggetto.
1 – Prot. 337369 del 3\7\2026 (Fideco Srl)

Distinti Saluti.

Flussi Documentali -
Ufficio Protocollo Generale
Il Responsabile Daniele Mangraviti

DANIELE MANGRAVITI
28/07/2026 12:30:05 UTC+0200

Comune di Genova | Direzione Organi Istituzionali
| Flussi Documentali | Ufficio Protocollo Generale
| Via di Francia 1 ,Matitone, 9° piano - 16149 Genova |
Tel : 0105579040 - 0105579045 - 0105579046 - 0105579066 -
- 0105579048 - 0105577150
Email: archivioprotocollogenerale@comune.genova.it

COMUNE DI GENOVA

800 GENOVA

GENOVA MORE THAN THIS

c_d969.Comune di Genova - Prot. 19/05/2026.0253662.E

Comitato NON SOLO BORGO
C.F 95250310109
Pec: com.nonsoloborgo@pec.it

Genova 19 maggio 2026

OGGETTO: Progetto di rigenerazione urbana ex aree produttive – Area 19 Via Sardorella 14-18-20 -

- Al **Presidente del Municipio V** Signor. Michele Versace

e.p.c

- Alla **Sindaca del comune di Genova** Dott.ssa Silvia Salis

- All' **Assessora all'Urbanistica, Verde Urbano , Smart City** Dott.ssa Francesca Coppola

- **Al Consigliere con delega alle vallate** Signor. Enrico Vassallo.

Avendo appreso mediante organi di stampa che l'area indicata in oggetto di cui si allega planimetria (all 1) rientrerebbe nel progetto di rigenerazione urbana ex aree produttive e che a quanto ci risulta tale area sembrerebbe essere per una larga parte di proprietà del comune, questo comitato con la presente intende segnalare le criticità riguardanti la zona e porre quesiti in merito alla futura destinazione dell'area in oggetto.

- Tale area è ubicata un una zona già fortemente compromessa sotto l'aspetto della viabilità, in un quartiere che soffre già della presenza di molteplici infrastrutture produttive impattanti per la vita dei cittadini per citarne solo alcune si segnala già la presenza dell'impianto AMIU per il riciclo della plastica e metalli leggeri e l'impianto ReLiFe destinato sempre al riciclo dei rifiuti, dei quali le problematiche sono già state segnalate al Municipio V e agli organi preposti.

- Via Sardorella anche a causa della conformazione del territorio è stretta e poco idonea al traffico di mezzi pesanti, giova precisare che in quel tratto è a doppio senso di marcia e che attualmente già presenta forti criticità dal punto di vista della viabilità, tanto che in tempi passati esisteva un progetto teso a destinare quell'area all'ampliamento della sede stradale.

- I fabbricati antistanti l'area denominata sul progetto "area 19" e la frazione di case adiacenti denominata storicamente " Il Borgo" soffrono attualmente di forti problemi idrogeologici ,

c_d969.Comune di Genova - Prot. 19/05/2026.0253662.E

anche a causa della conformazione stradale che in quel tratto presenta una pendenza sfavorevole che convogli le acque piovane verso i fabbricati causandone allagamenti ,inoltre suddette acque convogliano sulla stradina adiacente che collega il Borgo con via Sardorella causando l'allagamento di questo agglomerato di case perlopiù indipendenti . Tale criticità sono state più volte segnalate al V Municipio che è perfettamente a conoscenza della problematica.

- Che come noto al V Municipio e all ' Amministrazione Comunale da qui a breve in Via Sardorella all'interno della caserma Nino Bixio, vicissima all'area in questione , verranno trasferiti gli Uffici Immigrazione Passaporti e Polizia Scientifica della Questura Di Genova, trasferimento che certamente comporterà un maggiore transito di mezzi e di pedoni in una strada che presenta anche criticità dal punto di vista della sicurezza (assenza totale in alcuni tratti di camminamenti pedonali) e scarsità di parcheggi .

Pertanto

dopo aver illustrato solo alcune delle molteplici problematiche e criticità di cui è protagonista l'area adiacente alla cosiddetta "Area 19 sponda sx del torrente Sardorella", queto Comitato

Chiede

- *C*he venga valutata vista la possibilità di cambio d'uso senza modifica del P.U.C, la destinazione di tale area per scopi non strettamente legati all'insediamento di infrastrutture produttive e bensì , qualora fosse fattibile destinarla all'ampliamento e alla messa in sicurezza anche dal punto di vista idrologico di quel tratto di Via Sardorella, che allo stato attuale mal si presta al transito di mezzi pesanti che già circolano in numero elevato, complice come già esposto sopra le innumerevoli infrastrutture logistiche e produttive presenti in questa Via.

- In alternativa o contemporaneamente all'ampliamento la realizzazione di aree di parcheggio auto e di capolinea per il trasporto urbano anche in previsione di un prolungamento della linea 8, precisando che tale zona è al momento sprovvista di trasporto pubblico se non quello delle linee metropolitane che servono il comune di Sant'Olcese, precisando che l'imminente spostamento di nevralgici uffici della Polizia Di Stato in zona richiederebbe sicuramente un rafforzamento del trasporto pubblico.

Si resta in attesa di un sollecito riscontro e a disposizione per qualsiasi chiarimento e confronto teso a migliorare la situazione esistente

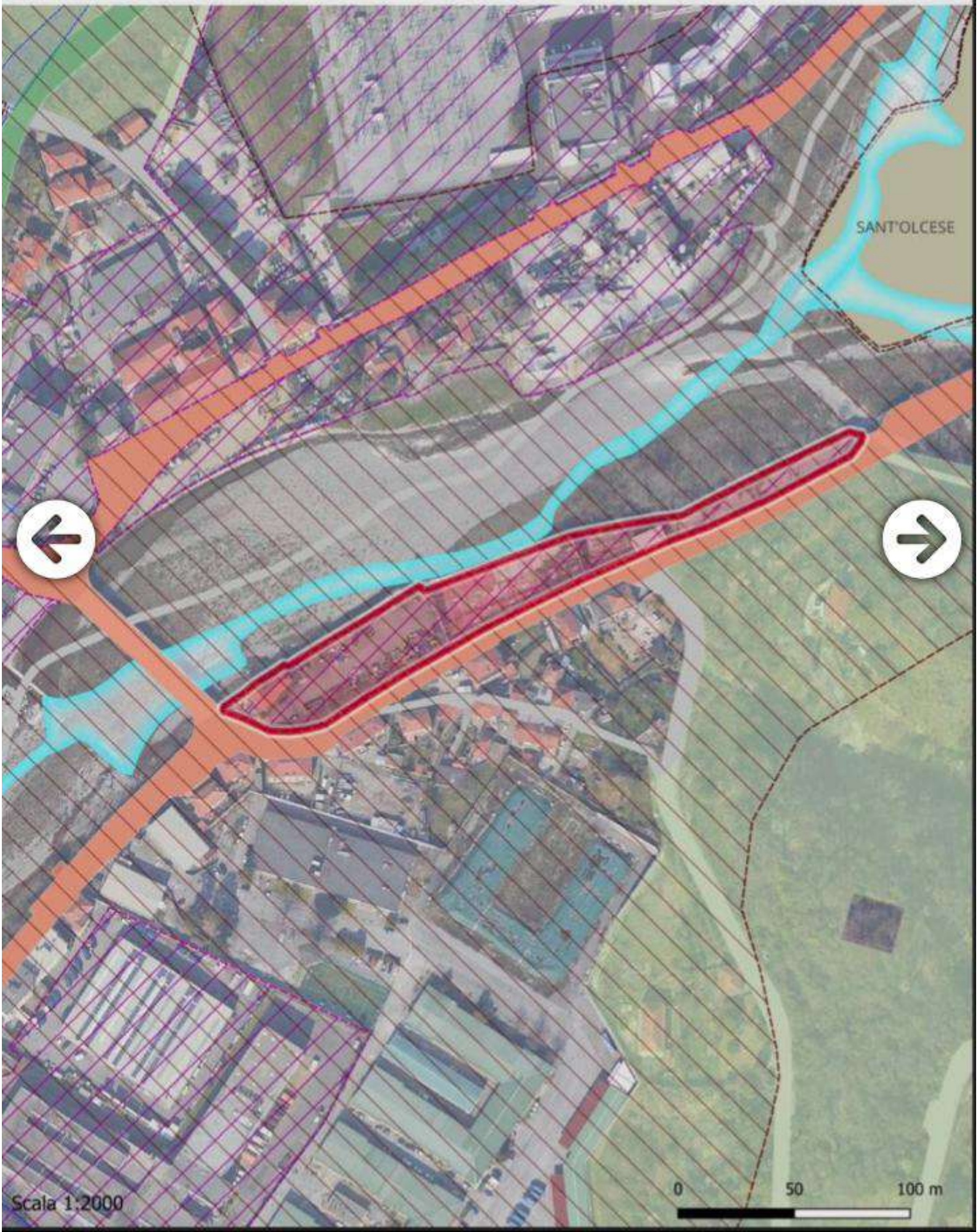
Comitato
NON SOLO BORGO
Il Presidente
Massimiliano Pettinari

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



COMUNE DI GENOVA MUNICIPIO
BASSA VAL BISAGNO

Municipio Bassa Val Bisagno

OGGETTO: Municipio Bassa Val Bisagno deduzioni ai sensi dell'art. 61 del "Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale" – 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.

Alla c.a.
Direzione Pianificazione Urbanistica
Arch. Nora Bruzzone
PEC comunegenova@postemailcertificata.it

E p.c.
Assessora Urbanistica
Arch. Francesca Coppola

In relazione alla proposta di Giunta al Consiglio Comunale 13/2026 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 LR. 23/2018 e dell'articolo 23-quater del D.P.R. 380/2001" la Giunta dello scrivente Municipio, sentiti i capigruppo nell'apposita conferenza svoltasi in data 28/05/2026, trasmette le osservazioni emerse ai sensi dell'art. 61, comma 2, del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale.

Sul territorio Municipale, come individuato dalla proposta di deliberazione richiamata in epigrafe, sono pressoché assenti ambiti produttivi/ex produttivi che manifestano obsolescenza costruttiva, abbandono o altre situazioni di degrado.

Nell'ambito della discussione svolta presso questo Municipio è tuttavia emerso un comparto che parrebbe rientrare nelle casistiche dell'art. 2 L.r. 23/2018 che con la presente si segnala per eventuale inserimento nella perimetrazione effettuata.

- Ex edificio Birrificio – Via Erpidio Berno 140-142 – Individuato catastalmente dal mappale 86 foglio 55;

Tale comparto, già richiamato dal PUC in specifico ambito di trasformazione, rappresenta un'emergenza urbanistica anche in relazione del contesto in cui si trova, ovvero una zona di riqualificazione urbanistica in relazione all'assenza di servizi pubblici quali ad esempio parcheggi.

Con l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Presidente del Municipio
Bassa Val Bisagno
Dott. Fabrizio Ivaldi

Municipio Bassa Val Bisagno
Piazza Manzoni, 1 primo piano – 16145 Genova
e-mail: municipio3@comune.genova.it

FABRIZIO IVALDI
01/06/2026 14:17:18 UTC+0200

c_d969.Comune di Genova - Prot. 01/06/2026.0276856.I

c_d969.Comune di Genova - Prot. 03/07/2026.0337369.E

FORNITURE IND. DISTRIBUZIONE ECOLOGICA s.r.l.

Impianto:
Via alla Ferriera di Pontedecimo, 2
16154 Genova
Sede Legale e Amministrativa:
Via Perini, 38
16152 Genova - Campi
Tel. 010. 60 01 451 - Fax 010. 65 99 573
e-mail info@fidecogenova.it

Spett.le
Comune di Genova
Direzione Pianificazione Urbanistica
Via di Francia, civico 1
16149 – GENOVA

c.a. Arch. Nora Alba Bruzzone

Genova, 30 giugno 2026

Oggetto: "Osservazione relativa all'individuazione di Ambiti di Rigenerazione Urbana"

In merito all'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 Legge Regionale 23/2018 e dell'articolo 23 quater del D.P.R. 380/2001, **si richiede l'inserimento della struttura di proprietà** sita nel Quartiere di Pontedecimo, in Via alla Ferriera di Pontedecimo, civico 2, ex proprietà SADEN, posizionato sulla sponda destra del Torrente Riccò, nelle vicinanze della linea ferroviaria Genova-Milano, che attualmente versa in condizioni di estremo degrado.

Si allega alla presente la documentazione tecnica consistente nelle fotografie aeree dell'area, nella carta tecnica regionale e nella fotografia di un volo del 1953 con l'individuazione dell'area.

Restando in attesa di un Vs. cortese riscontro Vogliate gradire i più cordiali saluti

In fede
Gallino Giancarlo

c_d969.Comune di Genova - Prot. 0337369.E - 03/07/2026

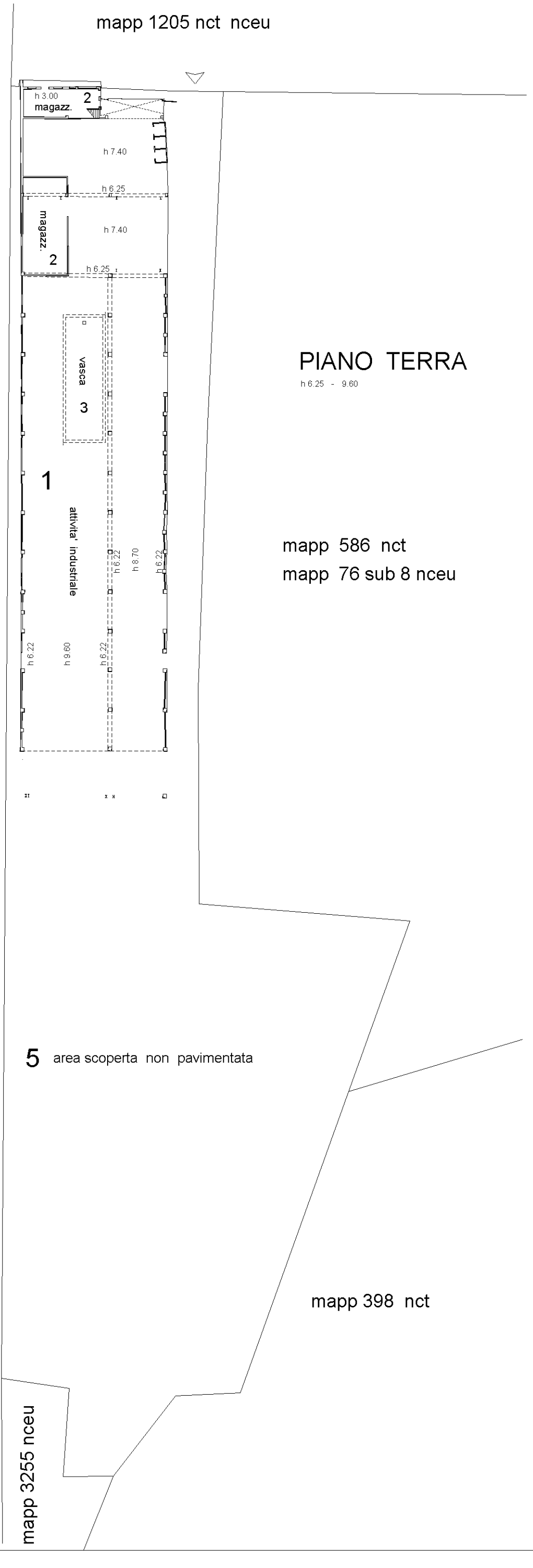
Identificativi Catastali:
Sezione: PON
Foglio: 4
Particella: 76
Subalterno: 9

Compilata da:
Dagna Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova N. 2377

Dichiarazione protocollo n. del
Comune di Genova - Sampierdarena
Via Alla Ferriera Di Pontedecimo civ. 2

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

Planimetria
Scheda n.1 Scala 1: 500



PIANO TERRA
h 6.25 - 9.60



PIANO PRIMO
h 3.20

1 attività industriale
2 magazzino
3 vasca
4 uffici
5 area scoperta

c_d969.Comune di Genova - Prot. 03/07/2026.0337369.E

CAPANNONI F.I.D.ECO. S.r.l – Via alla Ferriera di Pontedecimo, civ. 2 – 16164 GENOVA



Foto aerea 01

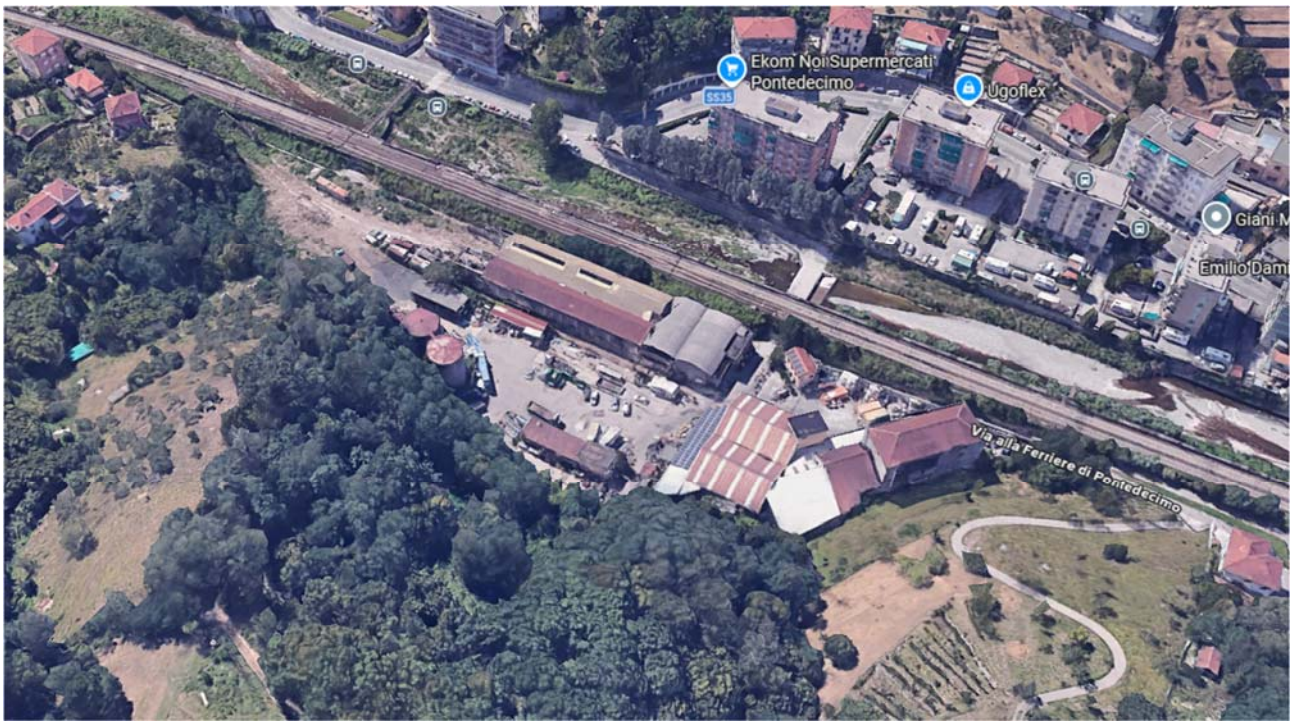


Foto aerea 02

c_d969.Comune di Genova - Prot. 03/07/2026.0337369.E



Foto aerea 03

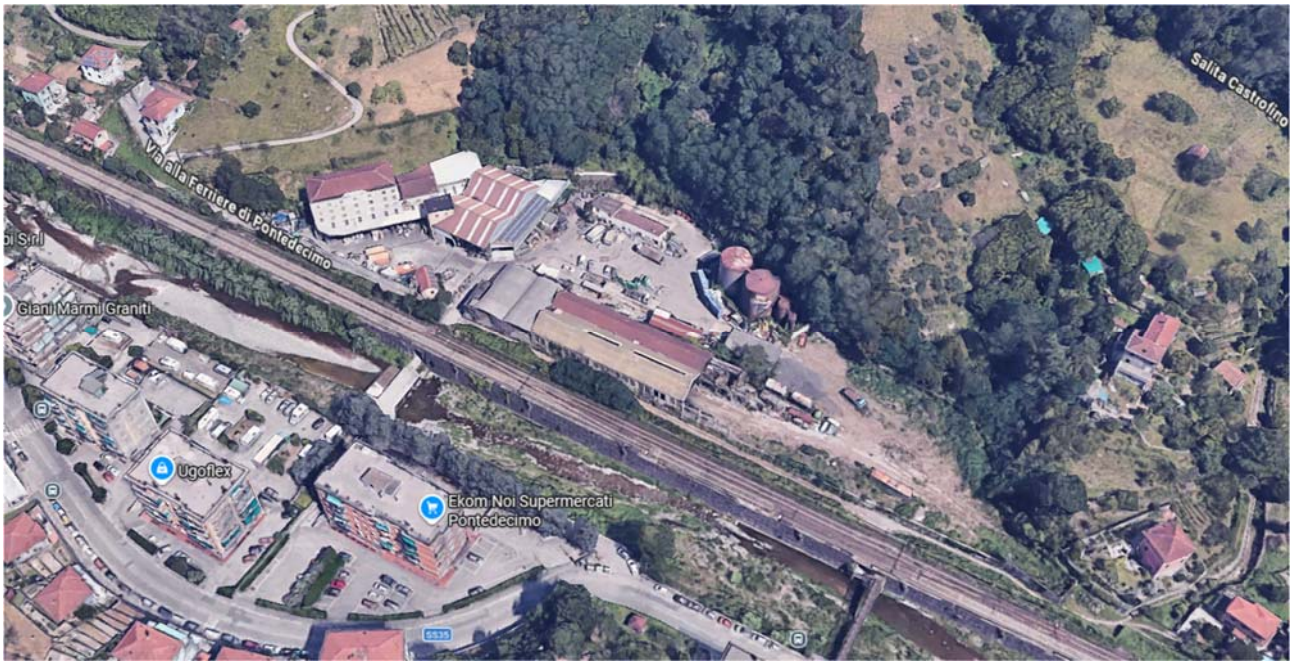
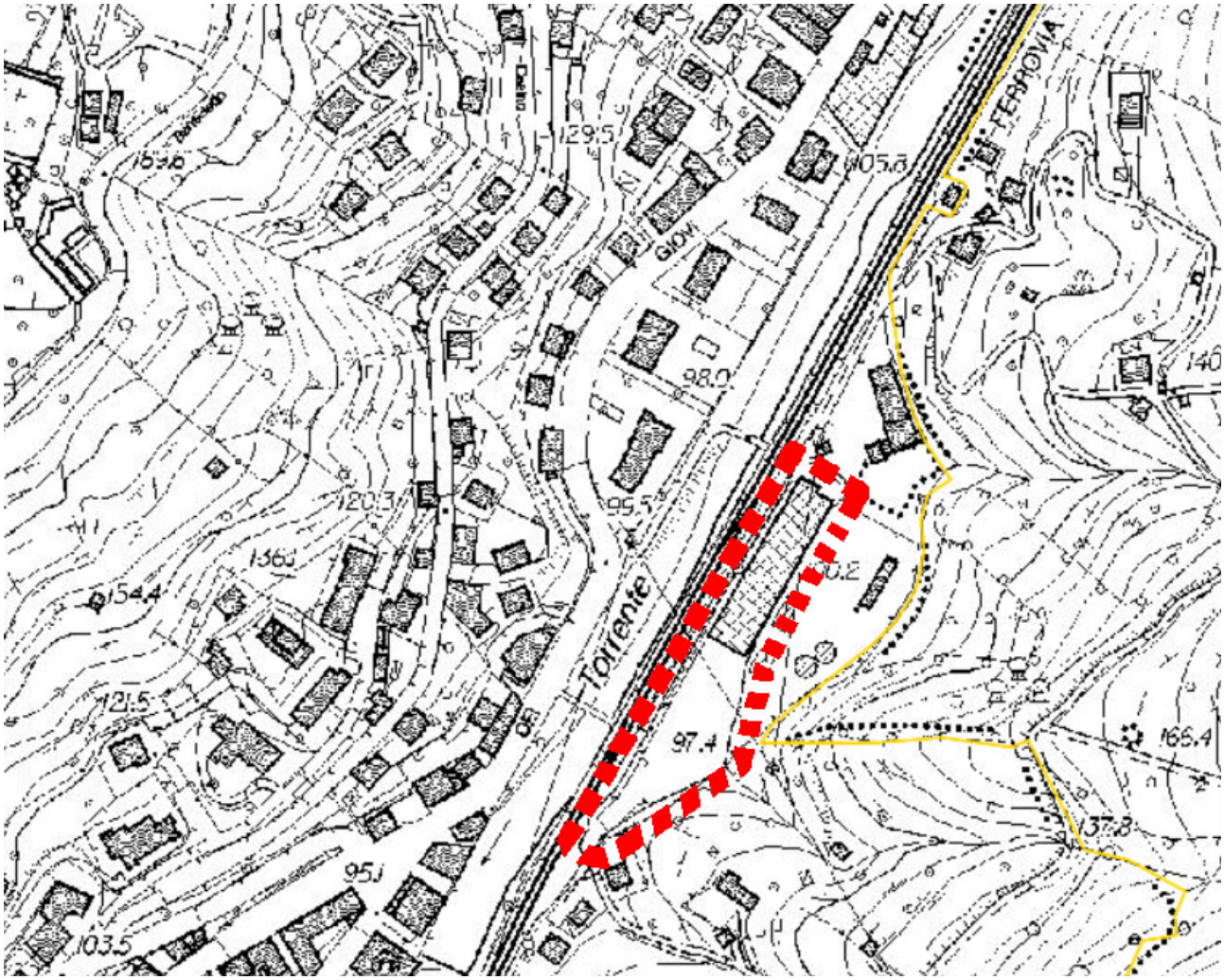


Foto aerea 04

c_d969.Comune di Genova - Prot. 03/07/2026.0337369.E

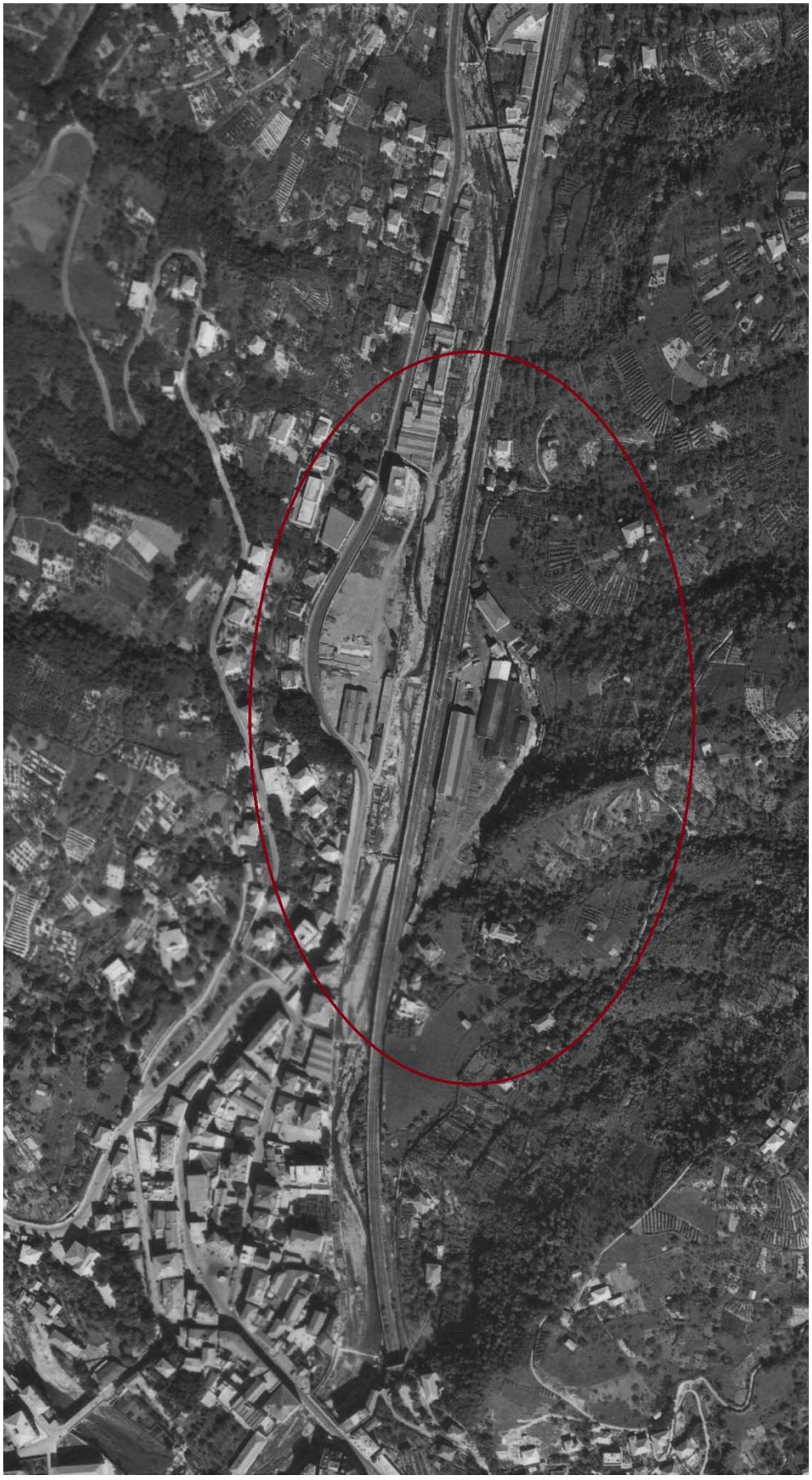
CAPANNONI F.I.D.ECO. S.r.l – Via alla Ferriera di Pontedecimo, civ. 2 – 16164 GENOVA



Regione Liguria – Carta Tecnica Regionale

c_d969.Comune di Genova - Prot. 03/07/2026.0337369.E

CAPANNONI F.I.D.ECO. S.r.l – Via alla Ferriera di Pontedecimo, civ. 2 – 16164 GENOVA



Volo aereo 1954 – Pontedecimo Ferriera

c_d969.Comune di Genova - Prot. 03/07/2026.0337369.E

Cordiali saluti,

Gallino Giancarlo

Per cortesia, confermate via mail la ricezione della presente, grazie.

F.I.D.ECO Srl - C.F./P.IVA: 00873000103

SEDE LEGALE : Via alla Ferriera, 2 – 16164 Genova (GE)

IMPIANTO: Via alla Ferriera, 2 – 16164 Genova (GE)

010/6001451 010/0987741 010/6599573 +39 327 66 30 017

Le Nostre Autorizzazioni: https://www.dropbox.com/sh/zdevced7rhleb6b/AADw50b7bZzo72EcFwafYXzGa?dl=0

Politica ambientale https://www.dropbox.com/s/jeai6um9rpclt2m/Politica%20ambientale%202018.pdf?dl=0

P Pensa all'ambiente prima di stampare questa e-mail! Please consider the environment before printing this mail

I NFORMATIVA AI SENSI DEL CODICE DELLA PRIVACY (D. LGS. 196 - 30/06/2003). Le informazioni contenute nella presente e.mail e negli eventuali allegati, devono essere nella disponibilità del solo destinatario. Se avete ricevuto per errore questa e-mail siete pregati di informarci (rispedendola al mittente) e di provvedere alla sua rimozione. Possono essere presenti informazioni riservate e non corrette (parzialmente o totalmente). Le e-mail in partenza e in arrivo possono essere oggetto di monitoraggio da parte della F.I.D.ECO Srl. Del contenuto è responsabile il mittente della presente. Chiunque venga in possesso non autorizzato di questa e-mail è vincolato dalla Legge a non leggerne il contenuto, a non copiarla, a non diffonderla e a non usarla. Informiamo che per l'esercizio dei diritti di cui all'art. 7 del d.lgs.196/2003 ci si può rivolgere al Titolare del trattamento F.I.D.ECO Srl – Via Perini, 38 – 16152 Genova (GE) per posta o fax, indicando sulla busta o sul foglio la dicitura "Inerente alla Privacy", o inviando una e-mail all' indirizzo info@fidecogenova.it

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

Spett.le
COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Oggetto: Richiesta di inserimento negli " Ambiti di Rigenerazione Urbana per il riuso e per il recupero funzionale del patrimonio immobiliare dismesso, ai sensi del combinato disposto degli artt.2 e4 della L.R. 23/2018e dell'art 23-quater del DPR 38072001" di cui alla Delibera n 17 del 26/05/2026.

La sottoscritta Giuliana SALARI, nata a Genova (GE) il giorno 23 maggio 1950, residente a Genova, Viale Giorgio Ammiraglio Des Geneys 39/9, codice fiscale SLR GLN 50E63 D969K, Legale Rappresentante della Società IRIS s.r.l., c.f e e P. IVA 03330080106 con sede in Genova – Viale Giorgio Ammiraglio Des Geneys 39/9PREMESSO

- Che La Società IRIS srl, è proprietaria dell'immobile sito in Genova – Voltri, via alla Soria civv. 1-2-3, identificato al N.C.E.U. alla Sez. GE Vol – Foglio 29 – mapp. 358 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,9,10,11,12.
- Che non è stato possibile reperire edilizi in quanto l'edificio è di antico impianto e la sua consistenza risulta dalla presentazione delle planimetrie, avvenuta in data 27/12/1939;
- Che la destinazione di tale immobile è residenziale, come risulta dalla visura catastale allegata;
- Che detto immobile, situato lungo il rio Fontanelle, aveva anticamente la funzione di mulino in connessione con il "Molino di Crevari" collocato alla foce dello stesso rio Fontanelle; allo stato attuale si presenta in uno stato di degrado avanzato e ricoperto da fitta vegetazione;
- Che a modesto parere della scrivente, l'edificio è di valore storico-testimoniale e meritevole di essere recuperato;

Tutto questo premesso,

- Visto che in data 26 maggio 2026, il Consiglio Comunale da adottato la Delibera n° 17 ad oggetto: "Individuazione di Ambiti di Rigenerazione Urbana per il riuso e per il recupero

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

funzionale del patrimonio immobiliare dismesso, ai sensi del combinato disposto degli artt.2 e4 della L.R. 23/2018e dell'art 23-quater del DPR 38072001"

CHIEDE

Che l'immobile in questione, venga inserito negli Ambiti di cui all'alla Delibera n° 17 del 26/05/2026.

Fiduciosa nell'accoglimento di tale richiesta, porge distinti saluti

Per la IRIS srl
Giuliana Salari



Genova, 13/08/2026

Allega:

- Visura catastale
- Mappa catastale
- Ortofoto
- Documentazione fotografica
- Stralcio PUC vigente



c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

N=4100

E=-16300

Comune: (GE) GENOVA/B
Foglio: 29

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T402918/2026

15-Lug-2026 19:48:38

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GENOVA (D969) provincia GENOVA
Soggetto individuato	**IRIS S.R.L. sede in GENOVA (GE) (CF: 03330080106)**

1. Immobili siti nel Comune di GENOVA (Codice D969S) Sezione PEGLI VOLTRI Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	**VOL**	**29**	**358**	**2 12**	**2**		**A/5**	**2**	**6,5 vani**	**Totale: 125 m² Totale escluse aree scoperte**: 125 m²**	**Euro 258,49**	VIA ALLA SORIA n. 1 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva

Immobile 1: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Totale: vani 6,50 Rendita: Euro 258,49

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IRIS S.R.L.	03330080106*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	del 17/06/2009 Pratica n. GE0219887 in atti dal 17/06/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18408.1/2009)		

2. Immobili siti nel Comune di GENOVA (Codice D969S) Sezione PEGLI VOLTRI Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	**VOL**	**29**	**358**	**1**	**2**		**A/5**	**1**	**3,0 vani**	**Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte**: 86 m²**	**Euro 102,26**	VIA ALLA SORIA n. 1 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva
2	**VOL**	**29**	**358**	**3**	**2**		**A/5**	**2**	**4,0 vani**	**Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte**: 62 m²**	**Euro 159,07**	VIA ALLA SORIA n. 2 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2026

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3	**VOL**	**29**	**358**	**4**	**2**		**A/5**	**2**	**4,0 vani**	**Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²**	**Euro 159,07**	VIA ALLA SORIA n. 2 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4	**VOL**	**29**	**358**	**5**	**2**		**A/5**	**2**	**4,5 vani**	**Totale: 57 m² Totale escluse aree scoperte**: 57 m²**	**Euro 178,95**	VIA ALLA SORIA n. 2 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva
5	**VOL**	**29**	**358**	**6**	**2**		**A/5**	**2**	**3,0 vani**	**Totale: 33 m² Totale escluse aree scoperte**: 33 m²**	**Euro 119,30**	VIA ALLA SORIA n. 2 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva
6	**VOL**	**29**	**358**	**7**	**2**		**A/5**	**2**	**4,0 vani**	**Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte**: 53 m²**	**Euro 159,07**	VIA ALLA SORIA n. 3 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva
7	**VOL**	**29**	**358**	**8**	**2**		**A/5**	**1**	**3,0 vani**	**Totale: 32 m² Totale escluse aree scoperte**: 32 m²**	**Euro 102,26**	VIA ALLA SORIA n. 3 Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva
8	**VOL**	**29**	**358**	**9**	**2**		**A/5**	**2**	**4,0 vani**	**Totale: 43 m² Totale escluse aree scoperte**: 43 m²**	**Euro 159,07**	VIA ALLA SORIA n. 3 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva
9	**VOL**	**29**	**358**	**10**	**2**		**A/5**	**2**	**4,0 vani**	**Totale: 41 m² Totale escluse aree scoperte**: 41 m²**	**Euro 159,07**	VIA ALLA SORIA n. 3 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva
10	**VOL**	**29**	**358**	**11**	**2**		**A/5**	**1**	**2,0 vani**		**Euro 68,17**	VIA ALLA SORIA n. 3 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Riserva

Immobile 1: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Immobile 4: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Immobile 5: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Immobile 6: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2026

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

Immobile 7: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Immobile 8: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Immobile 9: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Immobile 10: Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Totale: vani 35,50 Rendita: Euro 1.366,29

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IRIS S.R.L.	03330080106*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/10/2000 Pubblico ufficiale MAMMI DOTT.GIUSEPPE Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 92692 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19137.1/2000 Reparto PI di GENOVA in atti dal 02/11/2000		

3. Immobili siti nel Comune di GENOVA (Codice D969Q) Sezione GENOVA Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
[redacted]													

Immobile 1: Annotazione: -classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)
Totale: m² 17 Rendita: Euro 226,52

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2026

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IRIS S.R.L.	03330080106*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	del 29/05/2014 Pratica n. GE0096914 in atti dal 29/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29519.1/2014)		

4. Immobili siti nel Comune di GENOVA (Codice D969B) Sezione SEZ 2 Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	**29**	**359**		**-**	**INCOLT PROD**	**U**		**01**	**00**		**Euro 0,01 Lire 10**	**Euro 0,01 Lire 10**	Variazione del 30/05/1977 in atti dal 13/09/1980 (n. 32580)	

Totale: Superficie .01.00 Redditi: Dominicale Euro 0,01 Agrario Euro 0,01

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IRIS S.R.L.	03330080106*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/10/2000 Pubblico ufficiale MAMMI DOTT.GIUSEPPE Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 92692 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19137.1/2000 Reparto PI di GENOVA in atti dal 02/11/2000		

Totale Generale: vani 42 m² 17 Rendita: Euro 1.851,30

Totale Generale: Superficie .01.00 Redditi: Dominicale Euro 0,01 Agrario Euro 0,01

Unità immobiliari n. 13

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2026

Visura telematica

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E





c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E

c_d969.Comune di Genova - Prot. 24/08/2026.0428691.E



PUC VIGENTE - AC-NI

COMUNE DI GENOVA

D.C.C. N. 17/2026 "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"

Relazione di Controdeduzioni alle osservazioni al fine dell'approvazione definitiva, redatta con i contributi dei funzionari tecnici geom. Maurizio Ghezzani, arch. Marta Morandi, arch. Alessandra Tegaldo, arch. Martino Zurra

In data 26 maggio 2026 il Consiglio Comunale ha approvato la Deliberazione n. 17, 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».

In merito alla procedura relativa alla perimetrazione degli ambiti di rigenerazione urbana sono pervenute le seguenti osservazioni:

- a seguito dell'avvio della procedura in oggetto, prima dell'adozione della suddetta Deliberazione da parte del Consiglio Comunale: Prot. 0253662.E del 19 maggio 2026, osservazione preventiva trasmessa dal comitato "Non solo Borgo", Cod. Fisc. 95250310109, PEC: com.nonsoloborgo@pec.it;
- a seguito dell'adozione della perimetrazione in oggetto da parte del Consiglio Comunale, ma prima del periodo di osservazioni: Prot. 0276856.I del 1° giugno 2026, deduzioni ai sensi dell'art. 61 del "Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale" trasmessa dal Municipio III, Bassa Val Bisagno, a firma del Presidente, dott. Fabrizio Ivaldi;
- durante il periodo di pubblicazione degli atti in argomento, ovvero dal 24 giugno al 27 luglio 2026: Prot. n. 0337369.E del 3 luglio 2026, trasmessa da Fideco S.r.l.;
- oltre il termine del periodo di pubblicazione degli atti in argomento, ovvero dopo il 27 luglio 2026: Prot. n. 0428691.E del 24 agosto 2026, trasmessa da IRIS s.r.l.;

Si riporta di seguito il contenuto, in sintesi, di ciascuna osservazione e la relativa proposta motivata di accoglimento, non accoglimento o parziale accoglimento.

1. Osservazione preliminare proposta dal comitato "Non solo Borgo", a firma del Presidente, Sig. Massimiliano Pettinari – Prot. 0253662.E del 19 maggio 2026.

   Sintesi dell'osservazione

   L'osservazione, inerente all'area di via Sardorella, 14, 18 e 20, censita nella Deliberazione in oggetto come ambito di rigenerazione urbana n° 19, intende segnalare le criticità riguardanti la zona e, conseguentemente, porre quesiti in merito alla futura destinazione dell'area suddetta.

   Le criticità segnalate riguardano principalmente la conformazione di via Sardorella, lungo la quale si sviluppa l'ambito di rigenerazione urbana n° 19, la cui carreggiata è giudicata particolarmente stretta dall'osservante, e sottodimensionata in relazione alla natura e al numero delle attività presenti in loco. Inoltre, la pendenza della carreggiata comporta il convogliamento dell'acqua piovana verso i fabbricati e le case d'abitazione dell'agglomerato denominata "il Borgo". L'inadeguatezza dei marciapiedi lungo via Sardorella e la scarsità di parcheggi, contrasta con la previsione di un prossimo potenziamento

delle attività della Caserma della Polizia “Nino Bixio”, ove è previsto il trasferimento dell’ufficio immigrazione, che comporterà un aumento del transito di mezzi e pedoni.

Conseguente si chiede di valutare l’utilizzo dell’area dell’ambito di rigenerazione urbana per un ampliamento della sede stradale di via Sardorella, al fine di adeguarla al transito di mezzi pesanti già in essere nonché per la messa in sicurezza, anche dal punto di vista idrologico. In alternativa al suddetto ampliamento stradale, viene fatta istanza di realizzazione di nuove aree a parcheggio per auto, e per un nuovo capolinea del trasporto urbano che attualmente non serve la zona.

Analisi e proposta

Si condividono, di massima, le considerazioni in merito alle segnalate carenze strutturali di via Sardorella.
L’eventuale intervento di riqualificazione dell’infrastruttura stradale e di creazione di nuovi parcheggi, al di fuori dei casi di urbanizzazione di aree per nuovi insediamenti, è tipicamente demandato all’iniziativa pubblica.
Allo stato non sono previste, da parte del Comune di Genova, interventi di potenziamento della strada in oggetto.
L’inserimento delle aree in trattazione tra gli ambiti di rigenerazione urbana, tuttavia, costituisce un valido strumento di agevolazione di interventi di recupero del tessuto edificato, ma anche, di eventuali interventi di miglioramento delle infrastrutture pubbliche, laddove se ne ravvedano le carenze, come nel caso di specie.
Le suddette carenze del tratto di via Sardorella saranno tenute in evidenza nella fase istruttoria dei progetti di rigenerazione inerenti all’ambito in oggetto.
Rimane ferma la facoltà per l’osservante di fare ricorso alle modalità di perequazione urbanistica stabilite dal vigente PUC all’articolo 10 delle Norme Generali, le quali sostanzialmente consentono ai privati l’accantonamento delle Superfici Agibili demolite in apposito registro dei crediti edilizi, purché in luogo dei volumi individuati le aree ad essi sottese vengano cedute, o asservite all’uso pubblico, a seguito di trasformazione delle stesse in spazi adibiti a servizi pubblici o de-pavimentati.

Pertanto, si propone di **Accogliere Parzialmente** l’osservazione preventiva in oggetto.

---

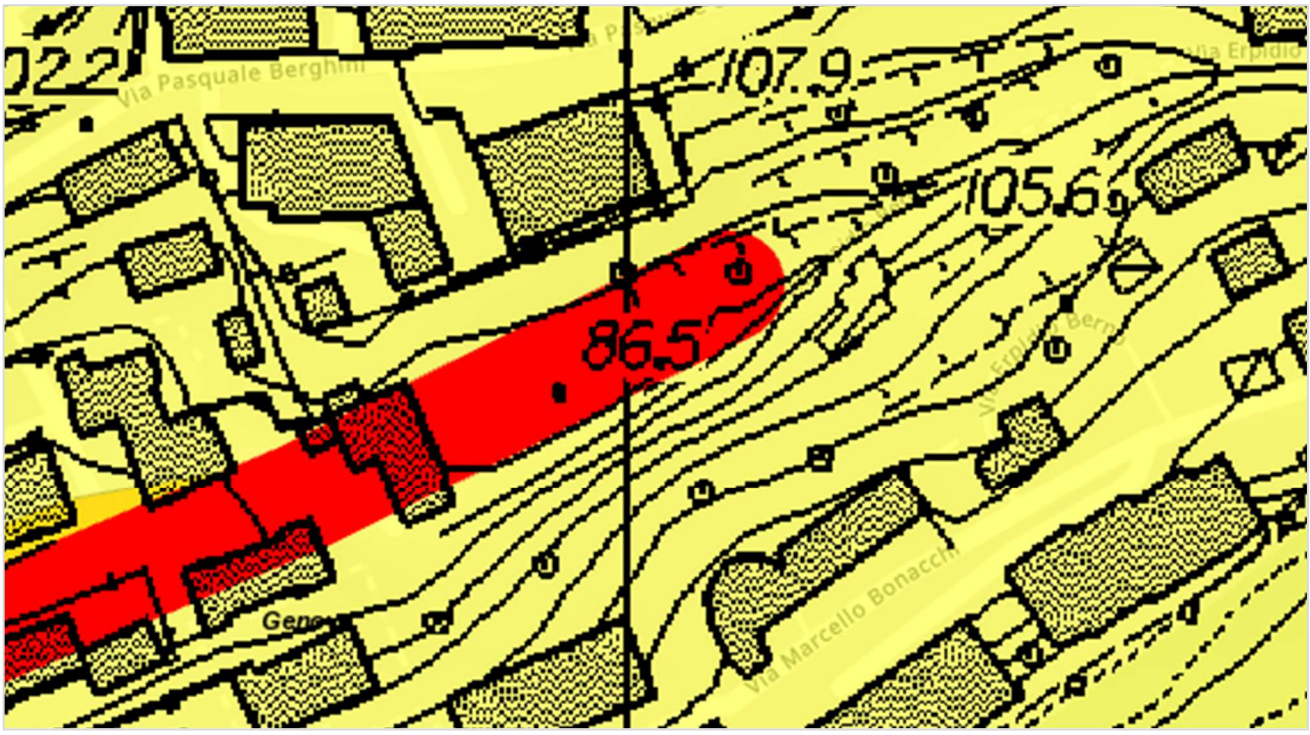
2. Deduzioni ai sensi dell’art. 61 del “Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale” trasmessa dal Municipio III, Bassa Val Bisagno, a firma del Presidente, dott. Fabrizio Ivaldi - Prot. 0276856.I del 1° giugno 2026.

Sintesi dell’osservazione

Si chiede l’inserimento, tra gli ambiti di rigenerazione urbana, del plesso dell’ex birrificio di via Erpidio Berno, 140 – 142, censito al NCT di Genova sezione A, foglio 55, mappale 86, in avanzato stato di degrado e obsolescenza costruttiva.

Analisi e proposta

Lo stato di degrado del plesso, dovuto anche ad un lungo periodo di abbandono, è particolarmente evidente. Preme segnalare la conformazione dell'immobile, costruito sull'alveo del torrente Rovare, che induce a ritenere preferibile la demolizione dell'immobile, anziché un suo eventuale recupero e rifunzionalizzazione, che si ritiene opportuno non attuare.
Tuttavia si rileva che la Legge Regionale 23/2018, tra le finalità degli interventi di rigenerazione urbana, all'art. 3 c. 10 annovera *l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico*, tra gli incentivi previsti all'art. 6, comma 6 prevede: *Nei casi in cui gli interventi di rigenerazione urbana prevedano la demolizione di edifici senza ricostruzione nel relativo lotto, la volumetria demolita, con gli eventuali incrementi volumetrici previsti, può costituire credito edilizio ai sensi dell'articolo 29 ter, comma 3, della l.r. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni utilizzabile all'interno dello stesso ambito con le modalità stabilite nella relativa scheda normativa o, al di fuori dell'ambito, con le modalità previste dalla disciplina urbanistica comunale*.
Tale eventualità può trovare applicazione anche mediante le disposizioni di cui all'art. 10 delle Norme Generali del PUC, che disciplina la Perequazione urbanistica, il quale prevede la possibilità di accantonamento nell'apposito registro della Superficie Agibile derivante da demolizioni, al fine di superare situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico individuate dai Piani di Bacino.
Infine, il Piano Gestione Rischio Alluvioni, PGRA, dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, nella Mappa delle Aree a Potenziale Rischio Significativo di Alluvione, pur non ricomprendendo l'immobile in alcuna fascia di pericolosità da alluvione, individua in corrispondenza al plesso in oggetto "Aree adiacenti a tratti tombinati in aree a pericolosità o ad elevato consumo di suolo".



Pertanto, ritenendo auspicabile un intervento volto al completo superamento della situazione di criticità idrogeologica, si propone di **Accogliere** l'osservazione in oggetto, ribadendo che eventuali riutilizzi dell'immobile dovranno avvenire nei limiti di quanto consentito dal vigente PGRA.

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

3. Osservazione proposta dalla F.I.D.Eco. S.r.l. – Prot. 0337369.E, del 3 luglio 2026.

Sintesi dell'osservazione

Si chiede l'inserimento, tra gli ambiti di rigenerazione urbana, del plesso di proprietà della società osservante, ex stabilimento Saden, in considerazione dello stato di avanzato degrado.

Analisi e proposta

Analizzato lo stato dei luoghi, attraverso il rilievo fotografico allegato all'osservazione / istanza tramite viste aeree disponibili nel web, si ritiene opportuno l'inserimento del plesso in oggetto, nonché dell'adiacente plesso identificato al NCT di Genova, sezione D foglio 4 mappale 586, di proprietà della società Carnia S.r.l.

Pertanto, si propone di **Accogliere** l'osservazione in oggetto.

---

4. Osservazione proposta dalla Iris S.r.l. – Prot. 0428691.E, del 24 agosto 2026.

Sintesi dell'osservazione

Si chiede l'inserimento, tra gli ambiti di rigenerazione urbana, del plesso di proprietà della società osservante, ex Molino di Crevari, sito in via della Soria, lungo il rio Fontanelle, in considerazione dello stato di avanzato degrado.

Analisi e proposta

Analizzato lo stato dei luoghi, attraverso la documentazione allegata all'osservazione e verificato tramite viste aeree disponibili nel web, si condividono pienamente le considerazioni sullo stato di avanzato degrado che giustificherebbe l'attivazione di misure incentivanti al fine del recupero e riutilizzo dell'immobile.
Tuttavia, dall'analisi della pianificazione urbanistica comunale emerge che l'area in cui è ubicato l'immobile è inclusa nell'Ambito di Conservazione del territorio Non Insediato, ovvero in un ambito del PUC parificato alla zona E, agricola, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come dimostrato dalla "Tabella di relazione D.M. 02.04.68 n. 1444 / PUC" contenuta nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo del vigente PUC.
Tale classificazione urbanistica non consente di includere l'area e l'immobile in trattazione nella casistica di rigenerazione "urbana" definita dalla L.R. 23/2018, che riserva un'apposita sezione, ovvero il Capo III costituito dagli articoli dall'8 al 13, al "Recupero del territorio agricolo".

Pertanto, pur condividendo pienamente l'opportunità di favorire il recupero dell'immobile segnalato, attraverso l'approvazione di misure incentivanti, non è tecnicamente possibile includere il suddetto plesso nella ricognizione degli ambiti di "rigenerazione urbana" di cui al capo II della L.R. 23/2018.

Pertanto, si propone di **Non accogliere** l'osservazione in oggetto, che sarà favorevolmente considerata nell'eventualità di una successiva ricognizione di aree per il "Recupero del territorio agricolo", ai sensi del Capo III della L.R. 23/2018.

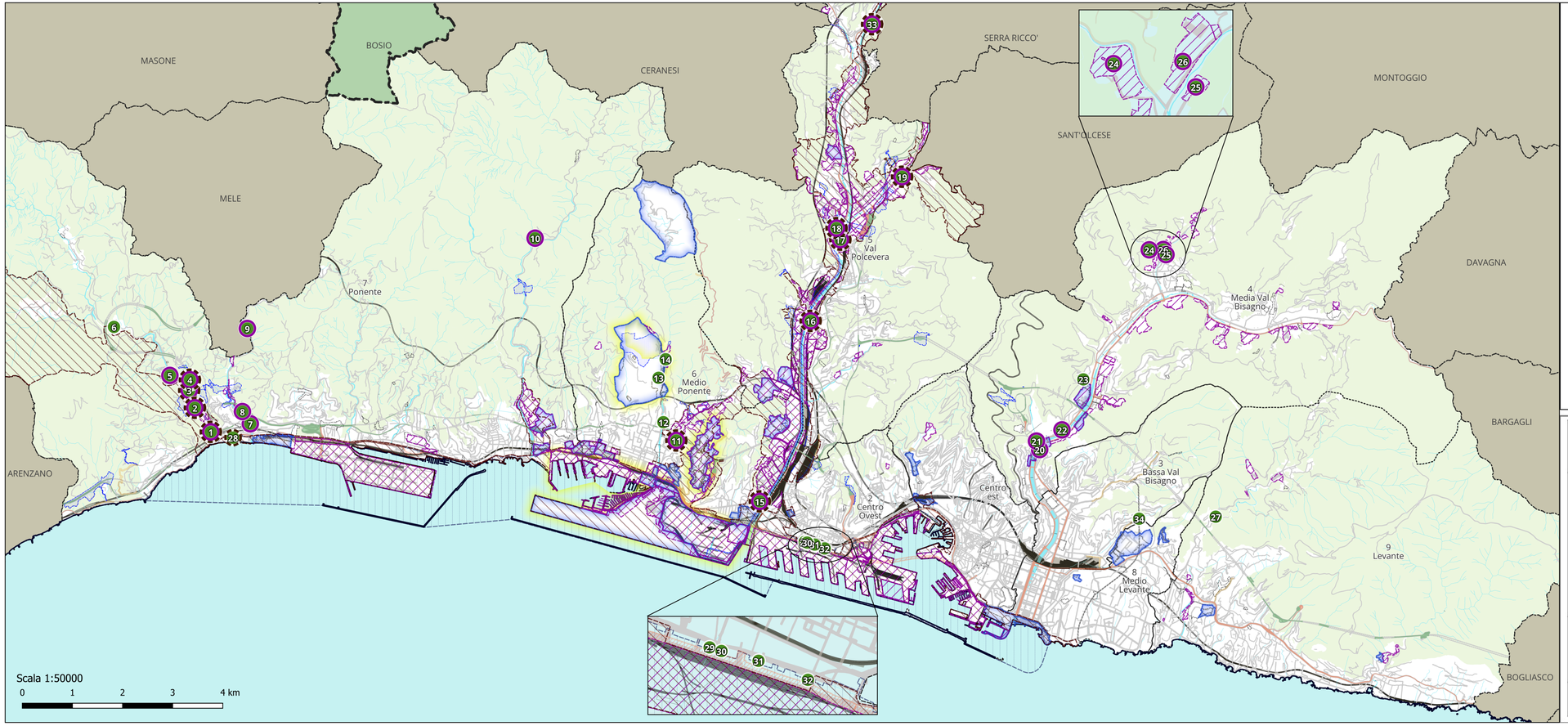
Ai fini di maggior trasparenza ed efficienza amministrativa si propone di inserire i punti 1bis e 1ter, della Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 26 maggio 2026, nel *Documento di Accompagnamento alla Perimetrazione* quale strumento normativo di riferimento, per i privati e i relativi tecnici, ai fini delle proposte progettuali di rigenerazione urbana, nonché supporto normativo all'istruttoria delle istanze.

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con DPR n. 62/2013; consapevole delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere o a falsità in atti, quale competente ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, la sottoscritta dichiara di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Il Direttore

arch. Nora Alba Bruzzone

(documento firmato digitalmente)



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 - Viabilita principale di previsione
- SIS I - Viabilita 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. Poleggi Pian. R. Ferrara

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, anche prevedendo la realizzazione e manutenzione di aree gioco e spazi ricreativi inclusivi dedicati ai bambini e alle bambine e di aree specificamente dedicate allo sgambamento dei cani.
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, e attività connesse al gioco d'azzardo a distanza quali la vendita di carte prepagate e/o ricaricabili, ricarica conti gioco e altre attività similari indipendentemente dalla tecnologia utilizzata, sia che dette attività siano svolte in un esercizio ad esse esclusivamente dedicato sia che coesistano con attività di altro tipo. È pertanto prevista l'esclusione degli usi commerciali per attività di vendita al dettaglio riconducibili, sotto il profilo dimensionale, a Medie e Grandi Strutture di vendita e nelle forme di distretti commerciali tematici, Centri Commerciali e Parchi Commerciali così come definiti all'articolo 17 del Testo Unico, in materia di commercio, di Regione Liguria (L.R. 1/2017 e ss. mm. e ii.)".

Nell'attuazione degli interventi ricadenti in ambiti caratterizzati da criticità ambientali, idrauliche o idrogeologiche, ovvero localizzati nei fondivalle urbani, gli atti attuativi, le convenzioni e gli eventuali progetti di rigenerazione urbana dovranno tenere conto, con particolare attenzione, della sicurezza idraulica e geologica, della riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, del miglioramento del deflusso delle acque meteoriche, dell'efficientamento energetico degli edifici, della qualità ambientale degli spazi aperti e dell'inserimento, ove tecnicamente possibile, di soluzioni di drenaggio urbano sostenibile, mitigazione climatica e rinaturalizzazione.

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

Nella definizione degli eventuali usi temporanei, dovrà essere valorizzato l'insediamento di attività economiche compatibili con il contesto urbano e vallivo, con particolare attenzione all'artigianato, ai laboratori, alle attività produttive innovative, alle filiere locali, ai servizi di prossimità e alle funzioni capaci di preservare la memoria produttiva dei luoghi, evitando trasformazioni che possano aggravare il carico urbanistico, logistico e viabilistico dei quartieri già sottoposti a rilevanti pressioni infrastrutturali e produttive.

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"), nonché di eventuali contributi comunali in base all'articolo 19 quinquies del "Regolamento per la disciplina dei criteri e delle modalità per la concessione di sovvenzioni, contributi, ausili finanziari comunque denominati e per l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati, nonché per la concessione del patrocinio da parte del Comune", cosi come modificato dalla deliberazione del Consiglio comunale 79 del 21/09/2021 che disciplina "Bandi per la concessione di contributi in favore dell'economia locale".

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

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

Elenco schede

Area "Sviluppo del Territorio" - Direzione Pianificazione Urbanistica

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

ELENCO SCHEDE

numero	localizzazione	Descrizione	Disciplina PUC
1	VIA FRATELLI NOLI 5	Film Commmission; 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 Varenna	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 FRANCESO 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
33	VIA ALLA FERRIERA DI PONTEDECIMO 2	ex Saden	AR-PU
34	VIA ERPIDIO BERNO 140-142	ex Birrificio	AR-UR

SCHEDE BENI DEMANIO AdSP

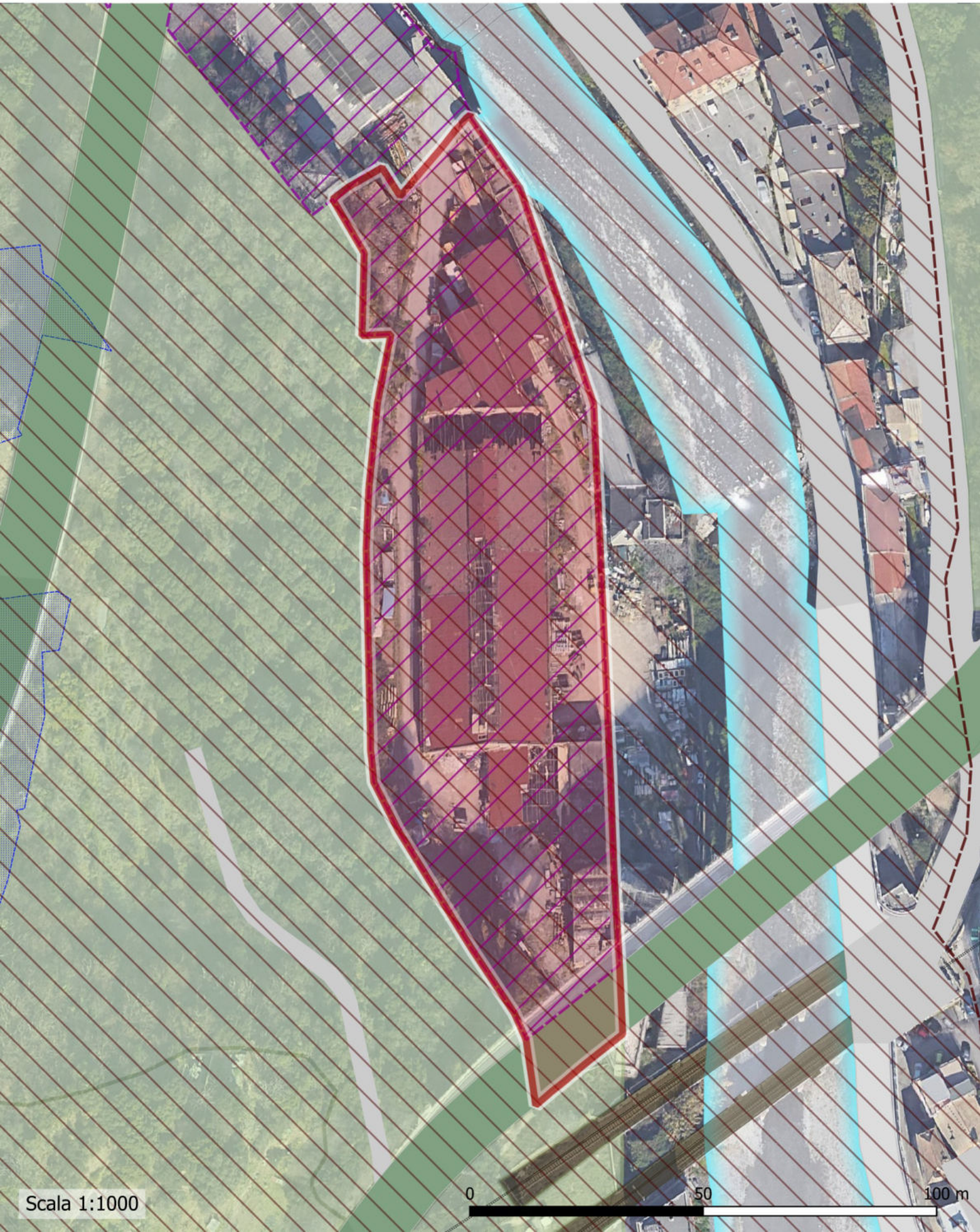
numero	localizzazione	Descrizione	Disciplina PUC
28	VIA SAMPIERDARENA 2	Ex Casa Bertorello	SIS-S
29	VIA SAMPIERDARENA 32	Palazzina Ex Messina	SIS-S
30	VIA SAMPIERDARENA 26-28	Ex Società di Salvamento	SIS-S; AC-IU
31	VIA SAMPIERDARENA 28r-30r	Magazzino	SIS-S
32	VIA AI CANTIERI 4r-6r	Ex Palazzina Forever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



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



3 - VIA DELLE FABBRICHE 26-28

Rudere sponda dx Cerusa

Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 1529 mq - Ambito PUC: AR-PU



4 - VIA DELLE FABBRICHE 59r

ex edificio Enel Val Cerusa

Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 2326 mq - Ambito PUC: AR-PU

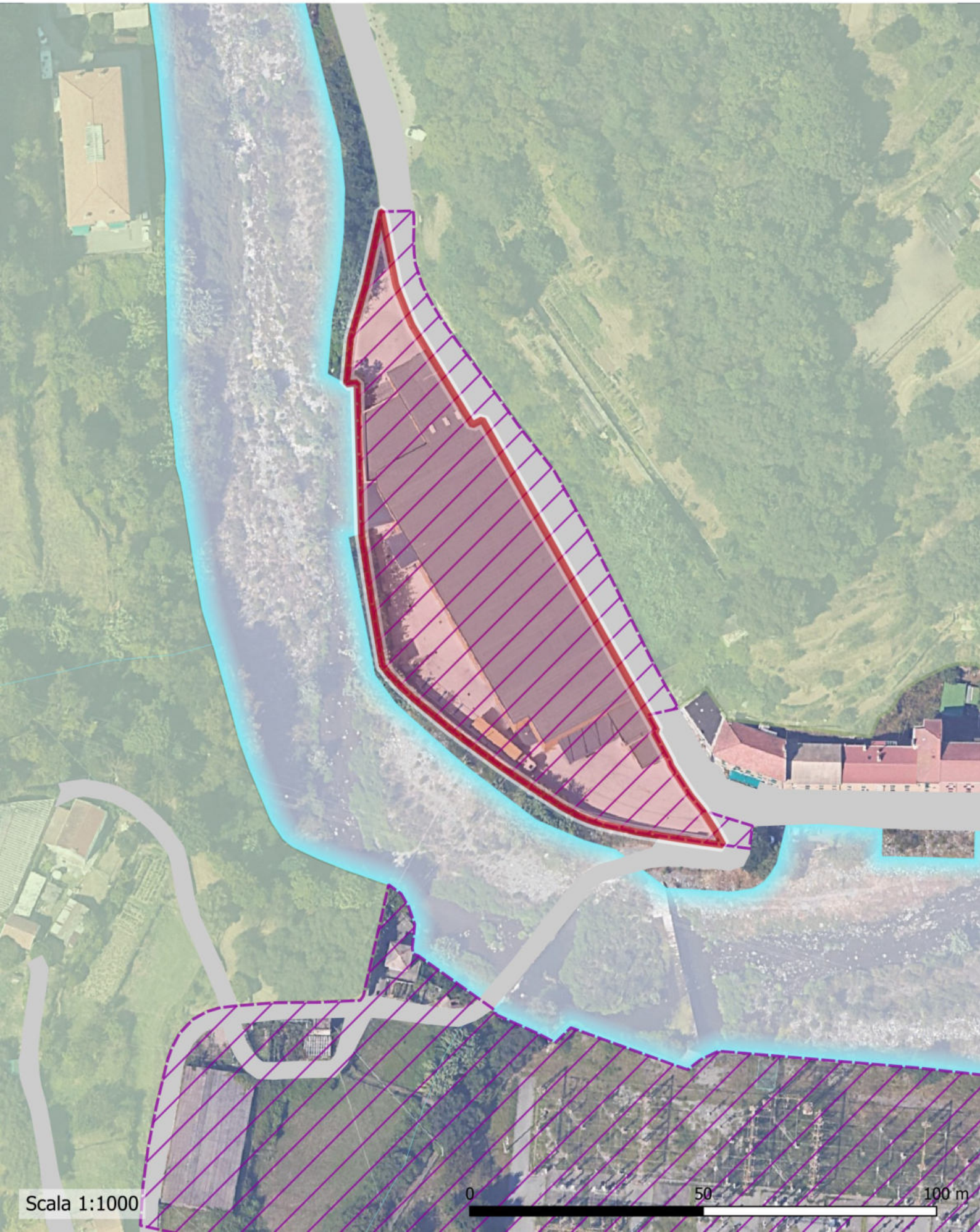


5 - VIA DELLE FABBRICHE 16r

ex cartiera Val Cerusa

Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 4020 mq - Ambito PUC: AR-PU



6 - VIA FIORINO 2

Edificio dismesso

Municipio 7 Ponente - Val Cerusa

Superficie: 7923 mq - Ambito PUC: AC-VP

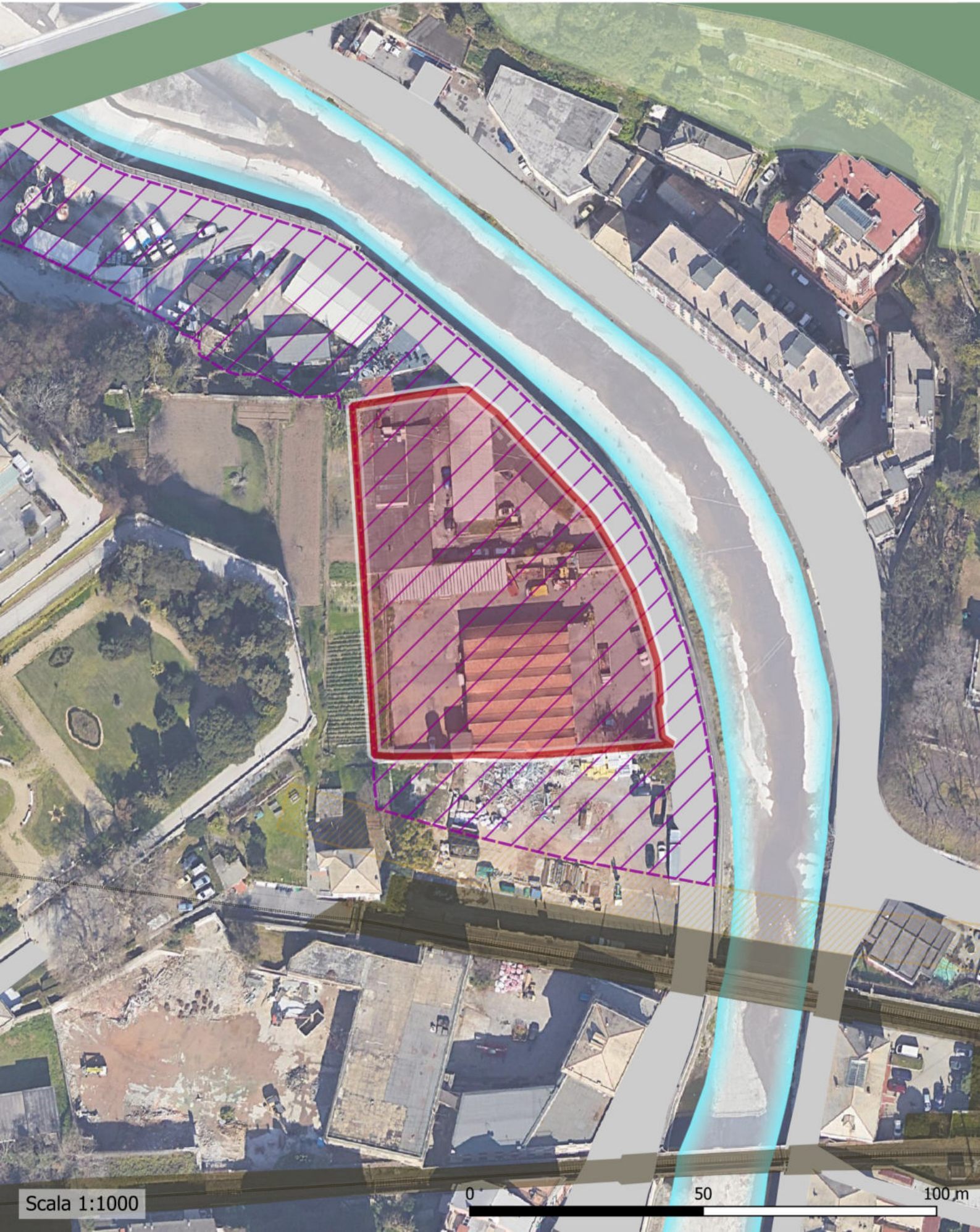


7 - VIA MOLINETTO DI VOLTRI 1-7r

Serie di due capannoni in sponda dx Leira

Municipio 7 Ponente - Val Leira

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

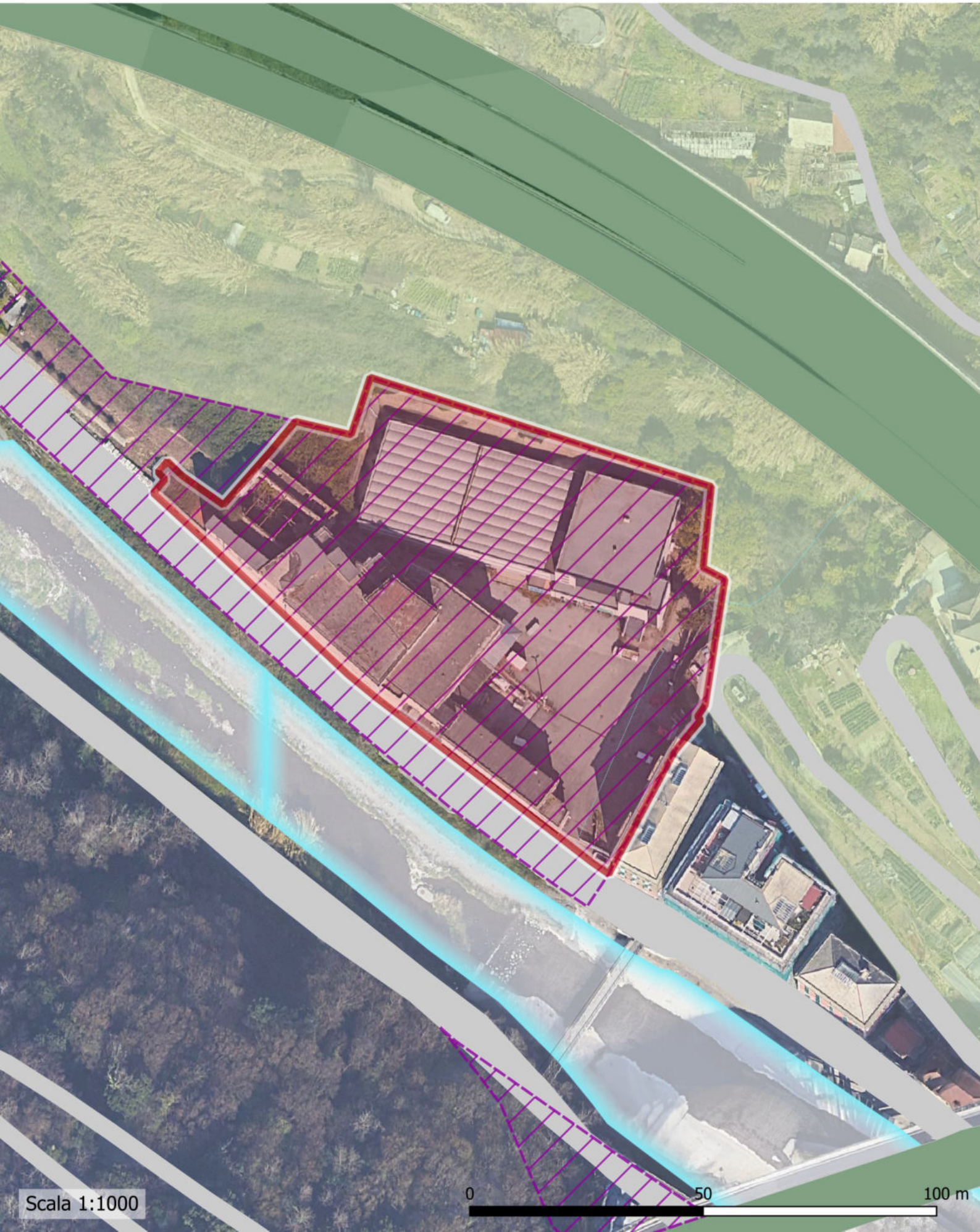


8 - VIA OVADA 1-3-1r-1Ar

Complesso Janua Algor

Municipio 7 Ponente - Val Leira

Superficie: 6883 mq - Ambito PUC: AR-PU

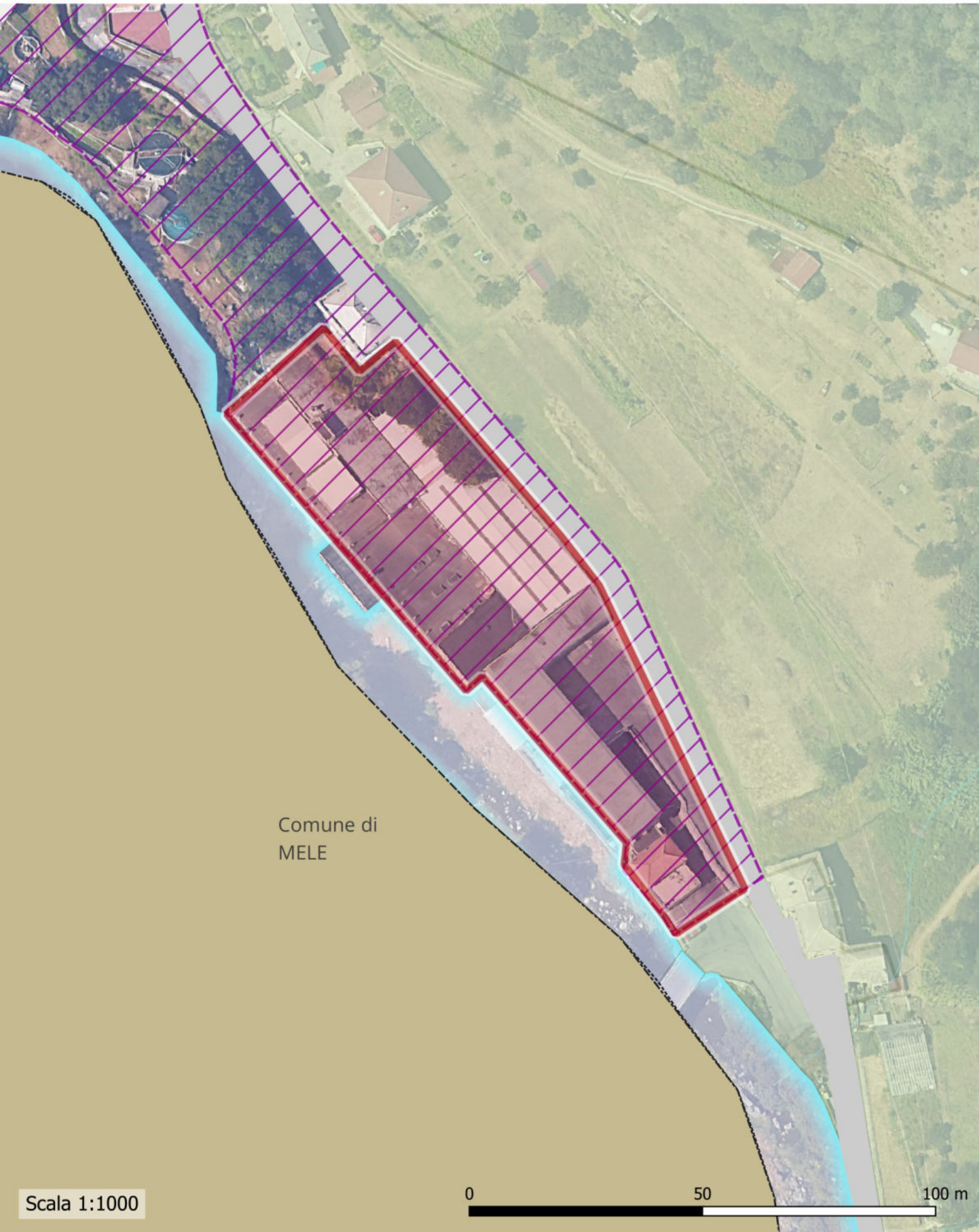


9 - VIA ACQUASANTA 20

ex cartiera Grillo

Municipio 7 Ponente - Val Leira

Superficie: 4486 mq - Ambito PUC: AR-PU

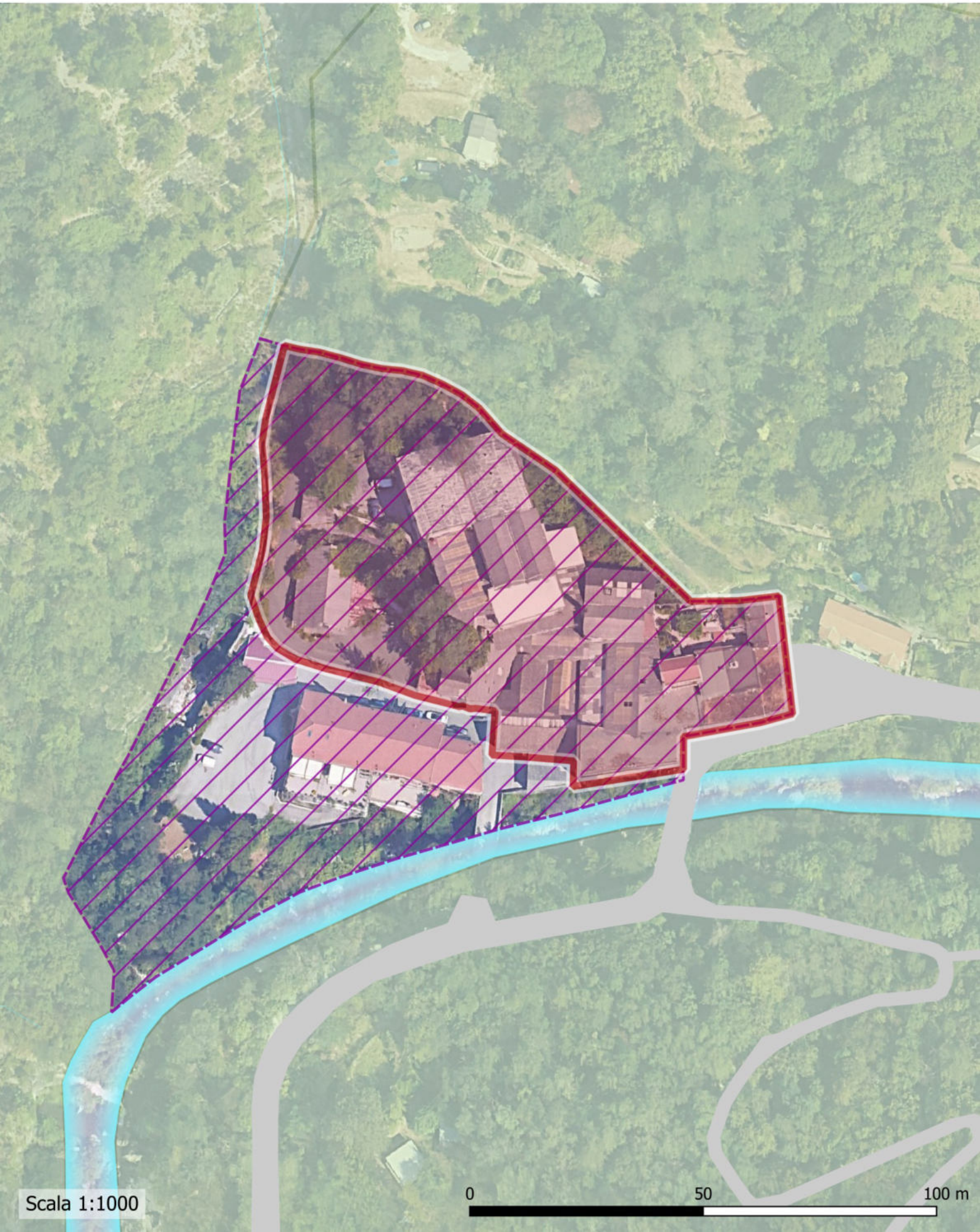


10 - VIA CARPENARA da 70 a 88; da 94 a 102

Serie di capannoni in Val Varenna

Municipio 7 Ponente - Val Varenna

Superficie: 6179 mq - Ambito PUC: AR-PU



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



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



13 - VIA CHIARAVAGNA 30-38

Ruderi sponda dx Chiaravagna

Municipio 6 Medio Ponente - Sestri Ponente

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



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

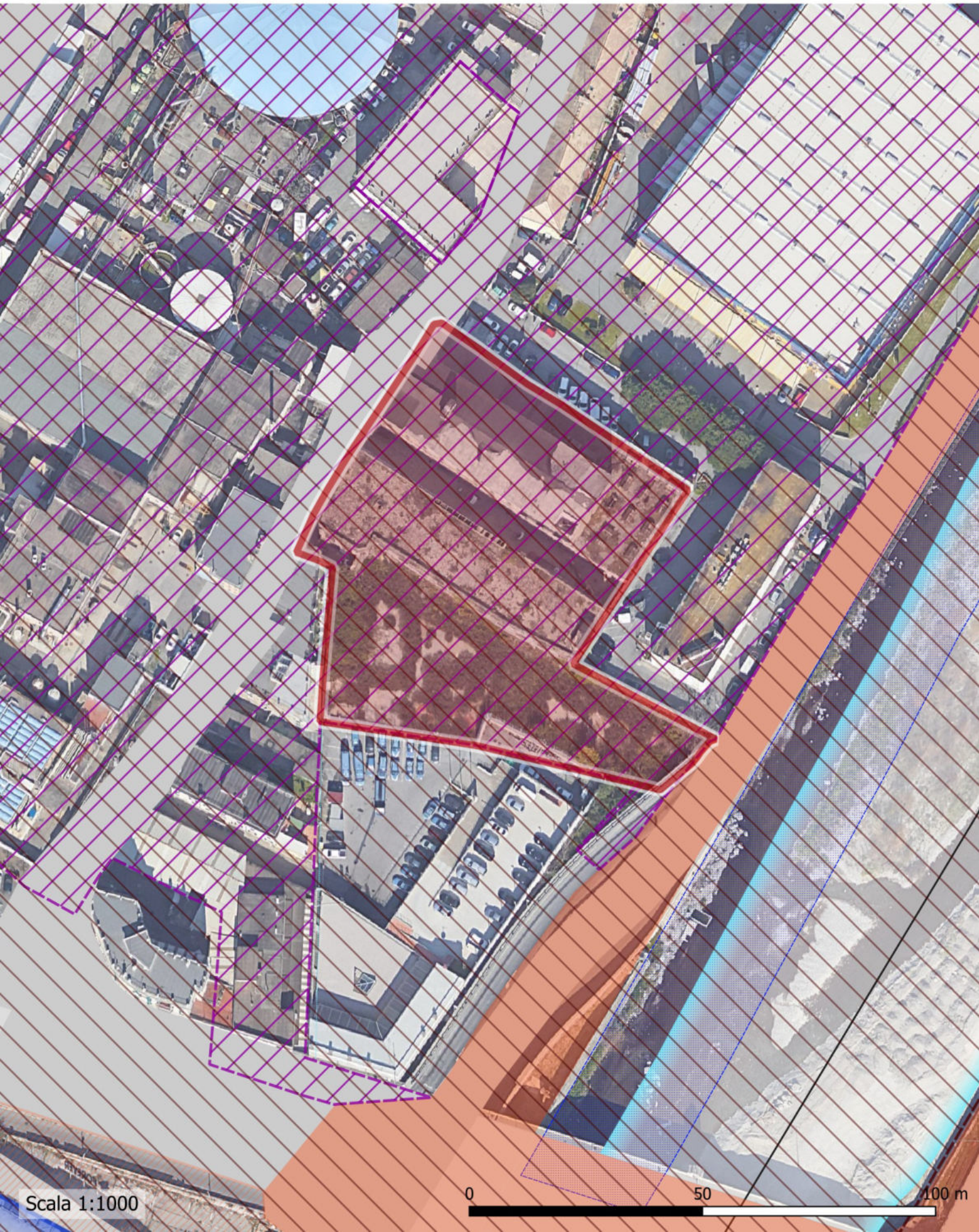


15 - VIA FRANCESCO ROLLA 9

ex panificio militare

Municipio 6 Medio Ponente - Val Polcevera

Superficie: 5264 mq - Ambito PUC: AR-PU

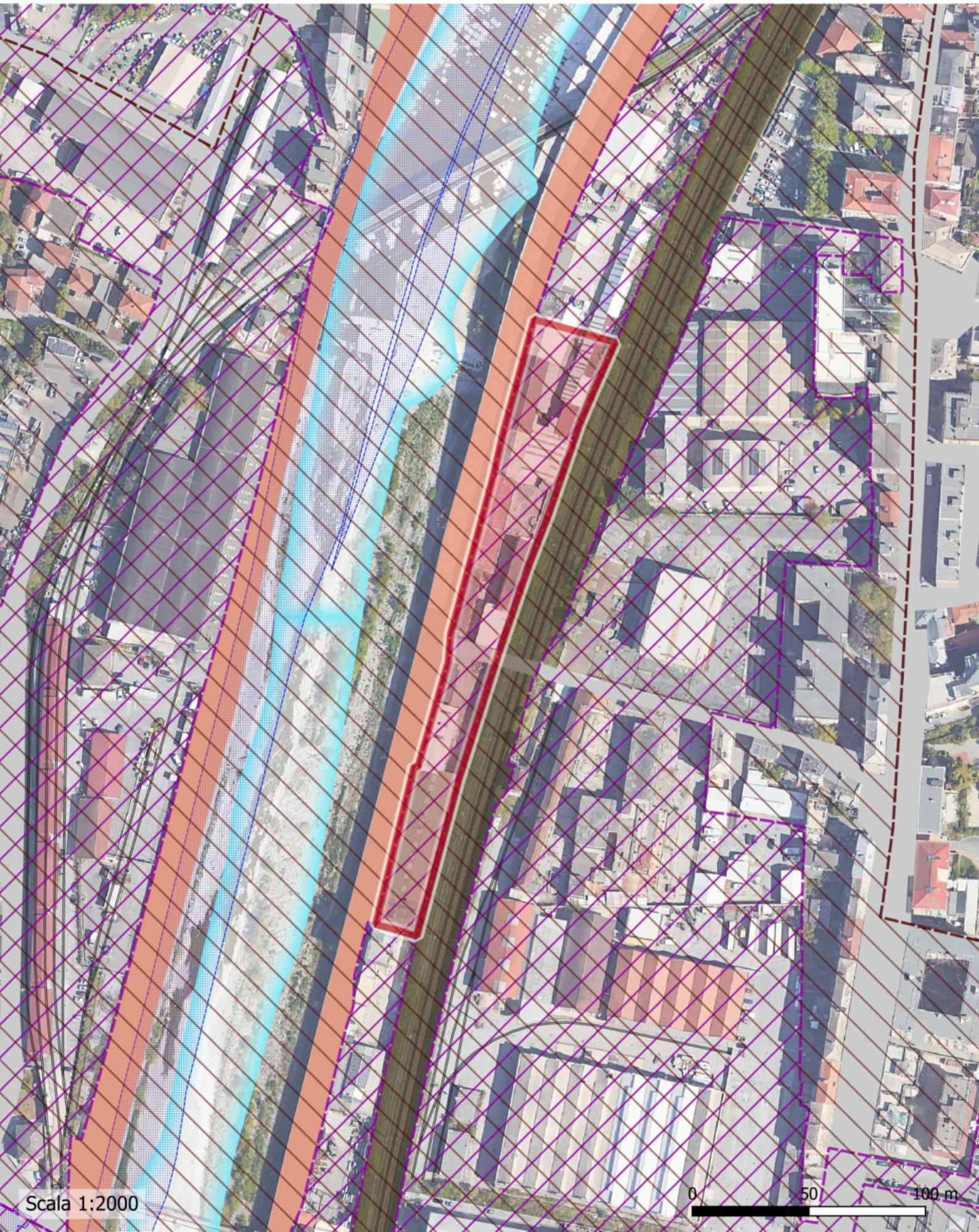


16 - VIA ARGINE POLCEVERA 22A, 53Vr, 55r, 57r

Serie di capannoni fra viabilità sponda sx Polcevera e ferrovia

Municipio 5 Val Polcevera - Val Polcevera

Superficie: 6397 mq - Ambito PUC: AR-PU



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



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

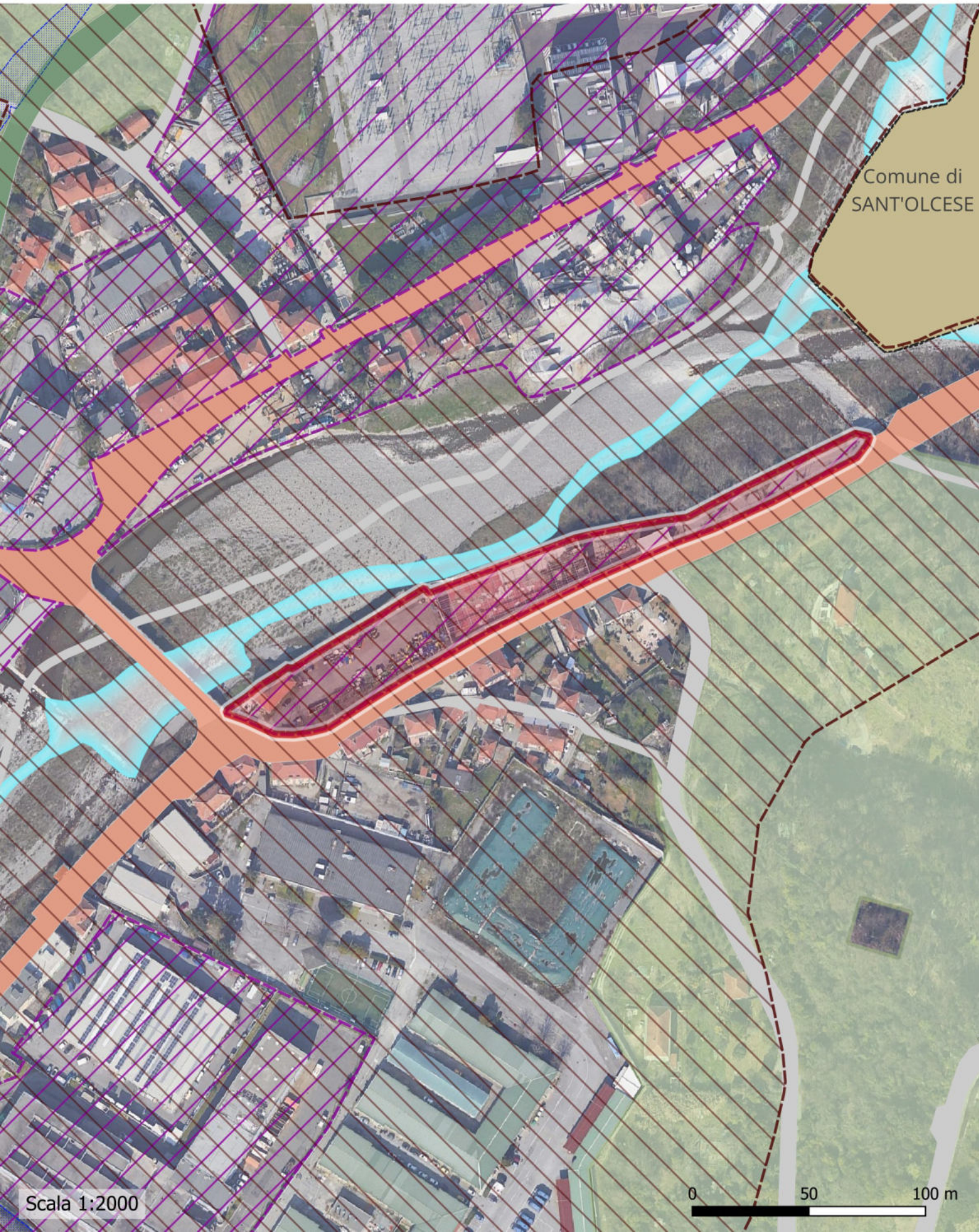


19 - VIA SARDORELLA 14, 18, 20

Capannone e area scoperta sponda sx Sardorella

Municipio 5 Val Polcevera - Val Polcevera

Superficie: 5655 mq - Ambito PUC: AR-PI

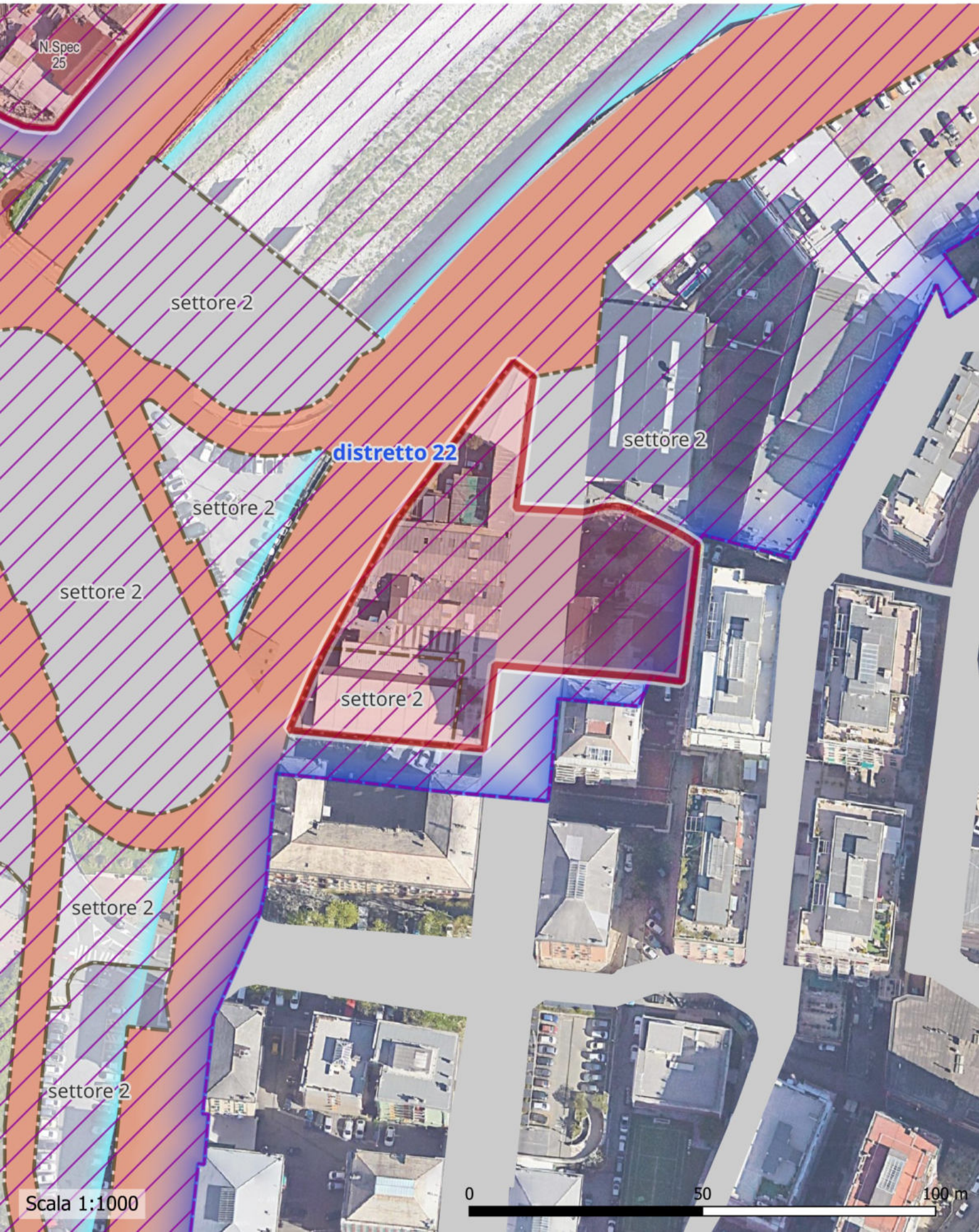


20 - VIA ENRICO TOTI 19,14r,16r,61Dr,61Er,61Fr

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

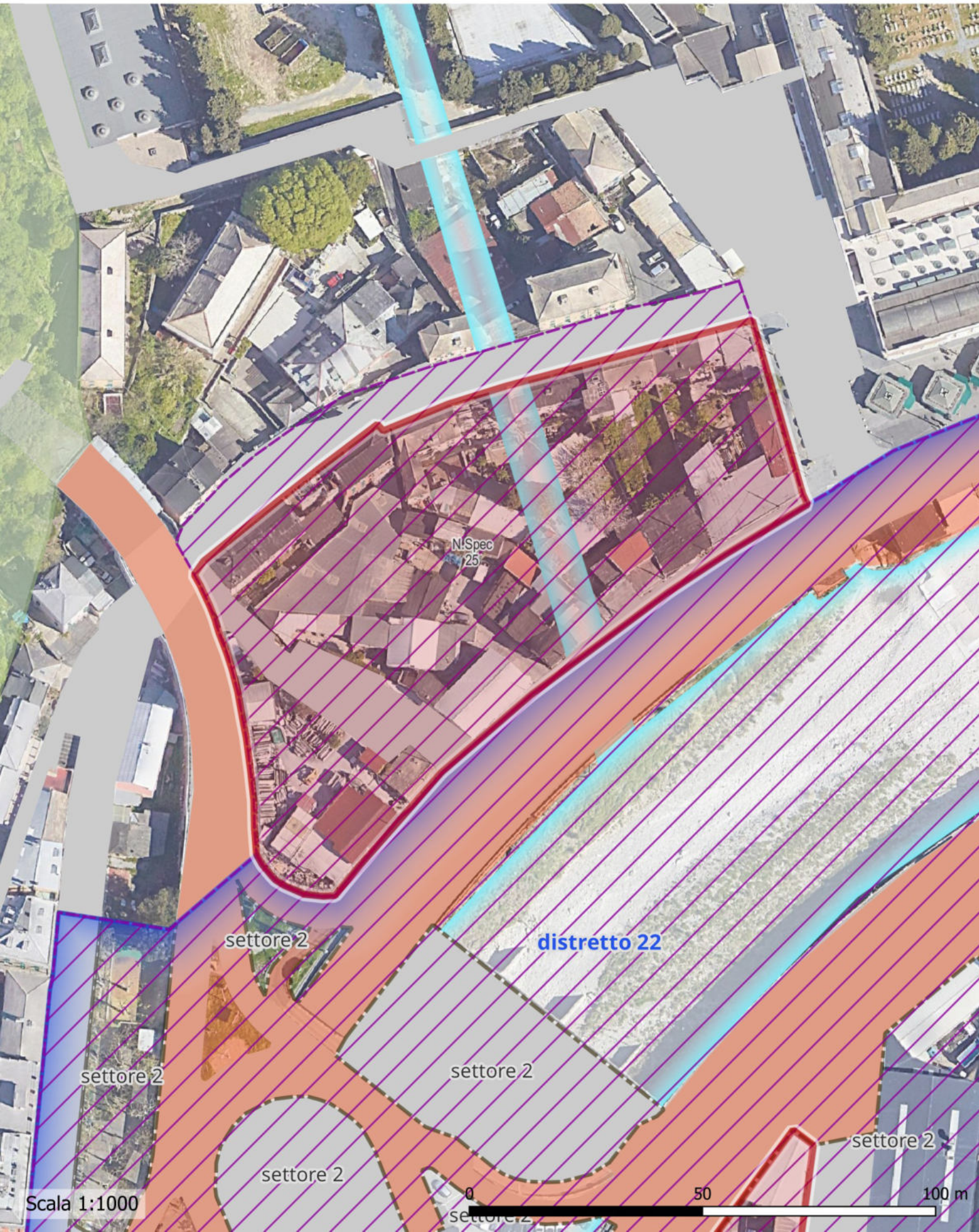


21 - VIA PIACENZA da 1r a 26r

area marmisti est cimitero

Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno

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



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



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)



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

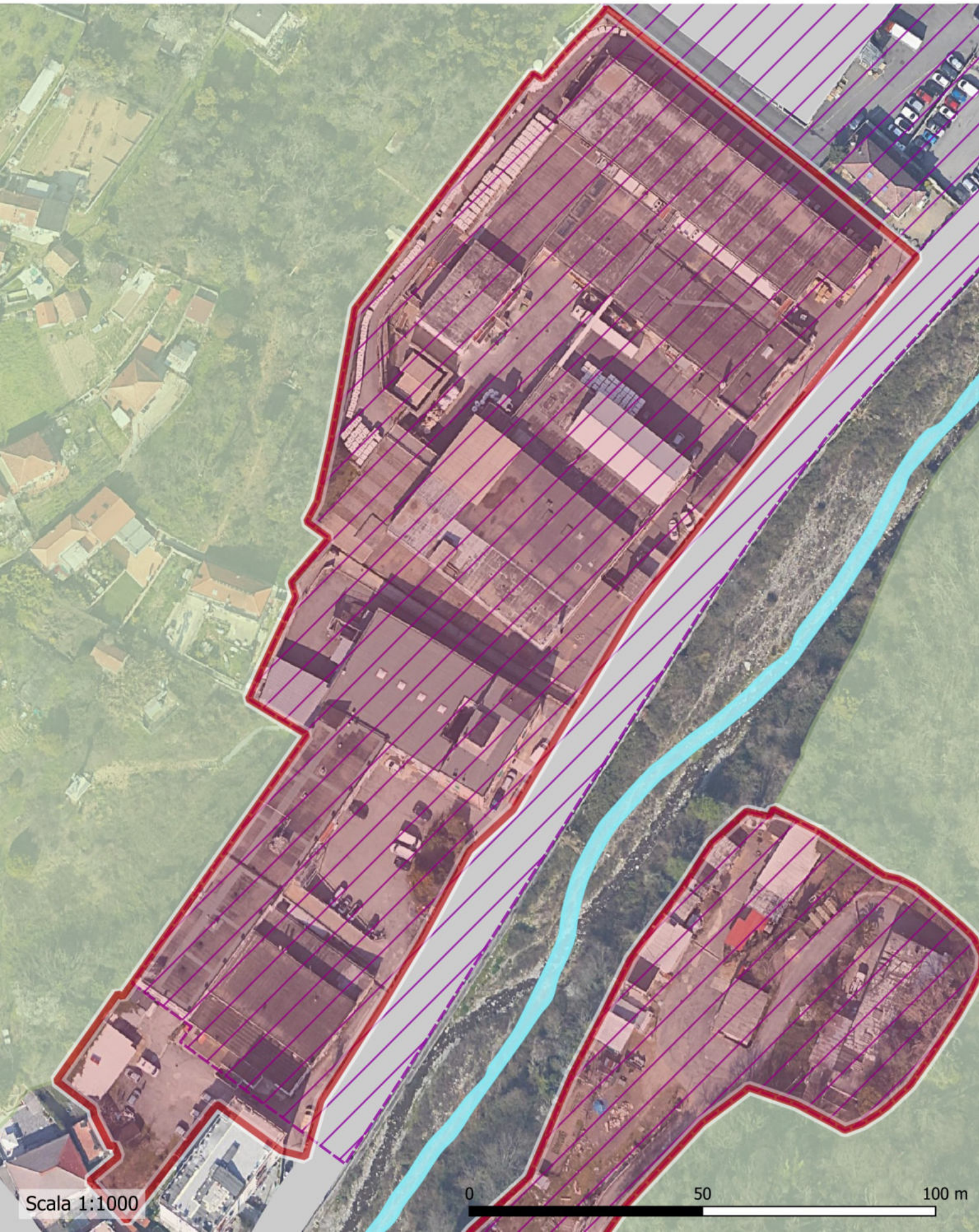


26 - VIA GEIRATO da 80 a 86

Complesso di capannoni e altri edifici

Municipio 4 Media Val Bisagno - Val Bisagno

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



27 - VIA CADIGHIARA 45

ex calzaturificio

Municipio 9 Levante - Valle Sturla

Superficie: 3439 mq - Ambito PUC: AR-UR

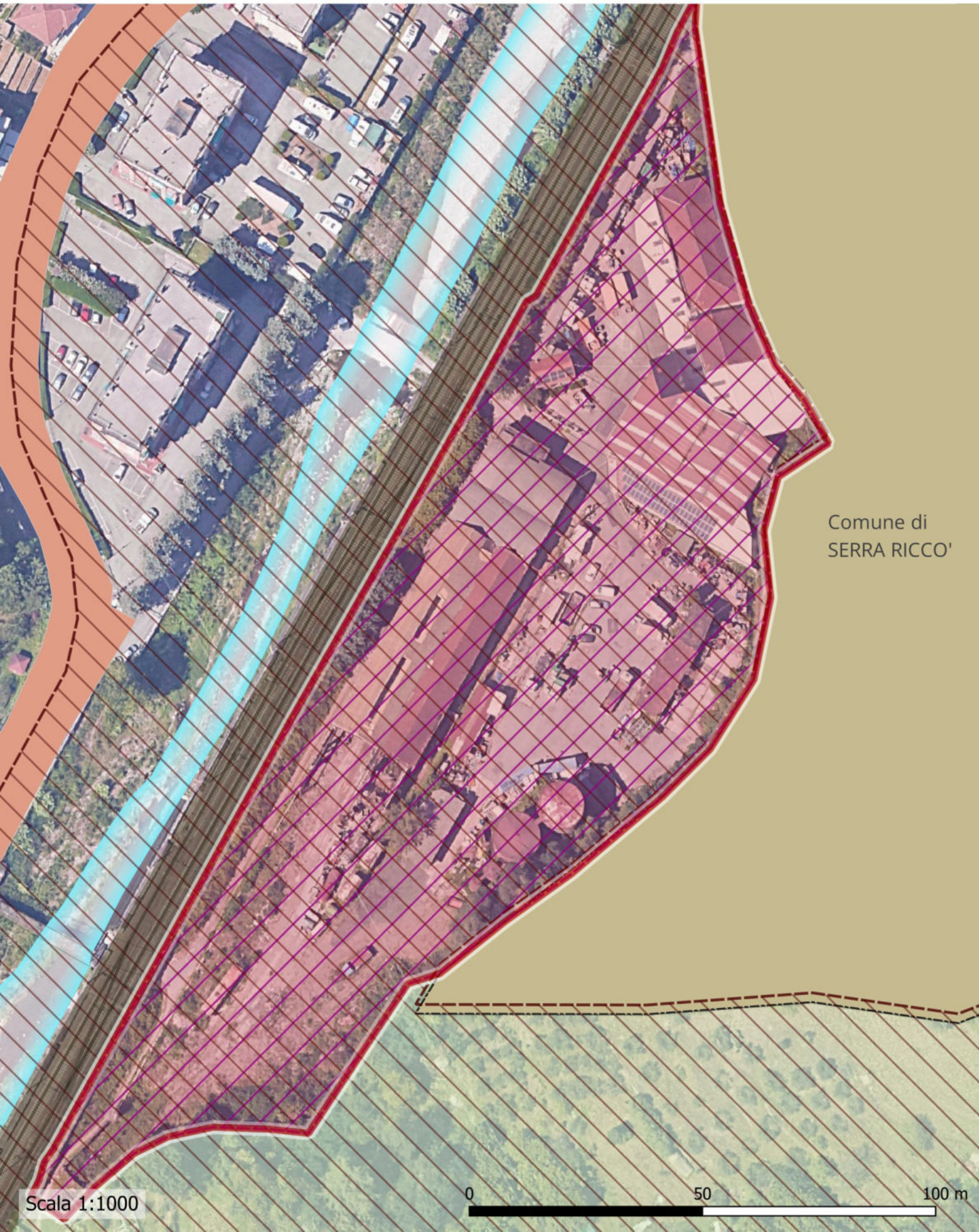


33 - VIA ALLA FERRIERA DI PONTEDECIMO 2

ex Saden

Municipio 5 Val Polcevera - Val Polcevera

Superficie: 14881 mq - Ambito PUC: AR-PU



34 - VIA ERPIDIO BERNO 140-142

ex Birrificio

Municipio 3 Bassa Val Bisagno - San Fruttuoso

Superficie: 2155 mq - Ambito PUC: AR-UR



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







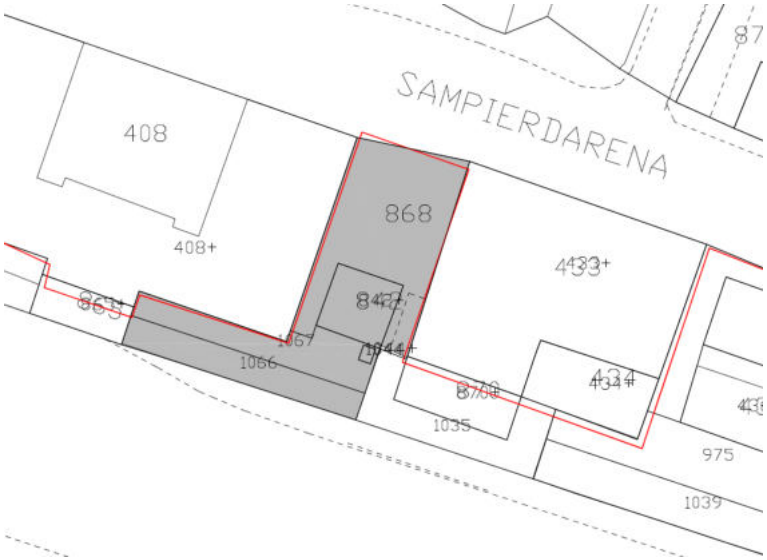


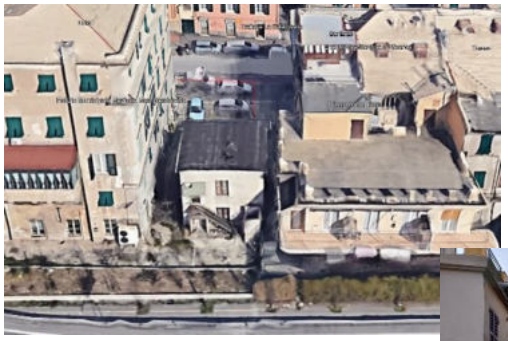
n.29
Palazzina Ex Messina
Via Sampierdarena 32

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

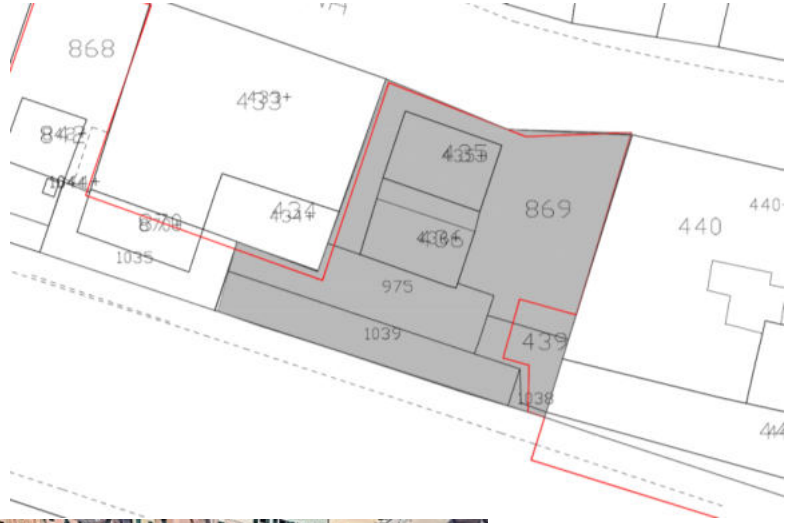
L'immobile è caratterizzato da due volumi distinti, collegati da un distacco perimetrato da recinzione in muratura.

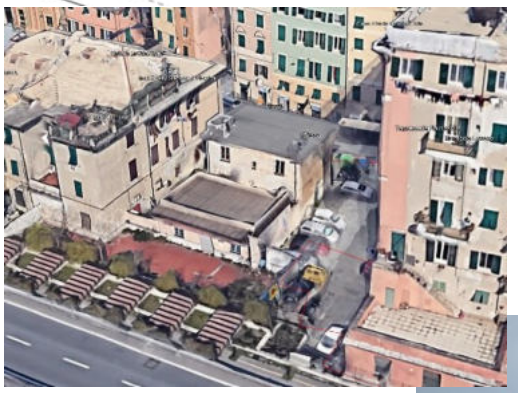
Il primo volume, con affaccio principale su Via Sampierdarena, è articolato su due livelli (piano terra e piano primo) e dispone di due ingressi: uno sul prospetto nord (civico 28) e uno sul prospetto est (civico 26). Le facciate necessitano di interventi di ristrutturazione.

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







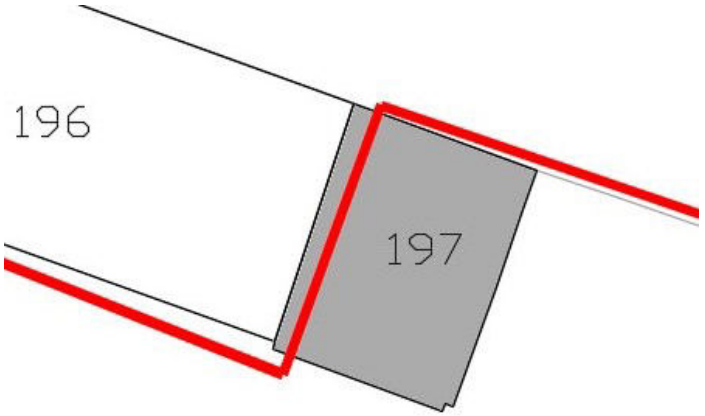


n.31
Magazzino
Via Sampierdarena 28r – 30r

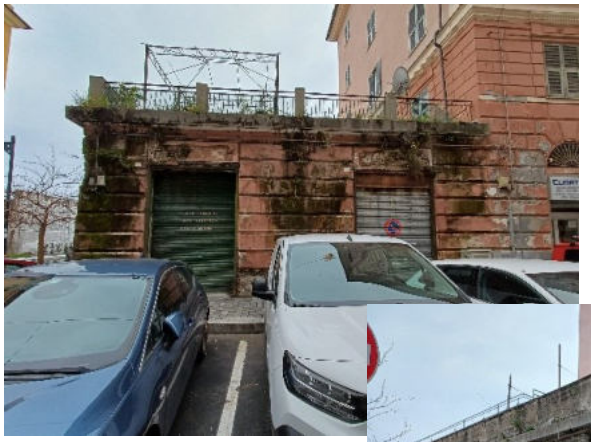
L'immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è dotato di due saracinesche su Via Sampierdarena, potenzialmente idonee ad essere utilizzate come accessi carrabili.

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







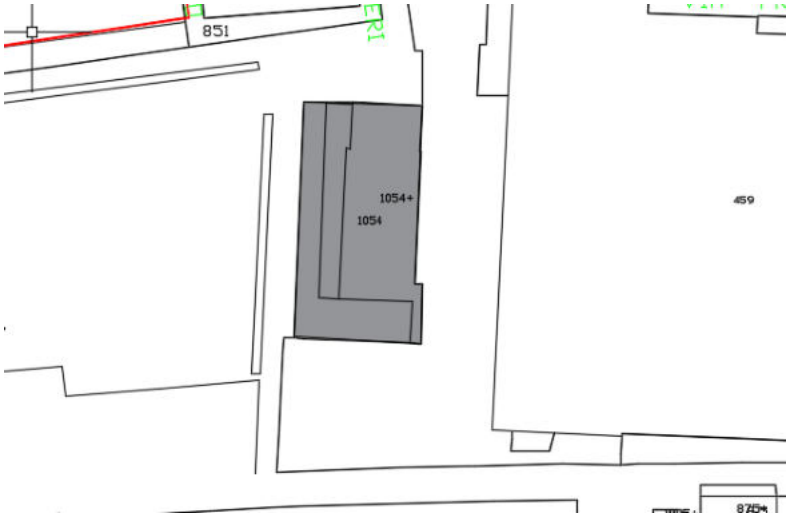
n.32
Ex Palazzina Forever
Voltri

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. 378 / 2026 DEL 01/10/2026 AD OGGETTO:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI INERENTI ALLA D.C.C. N. 17/2026 "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" E APPROVAZIONE DEFINITIVA

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

05/10/2026

Arch. Nora Alba Bruzzone

Firmato digitalmente