RESOCONTO SINTETICO DELLA CONFERENZA COMUNALE PER L'EDILIZIA DI MERCOLEDI' 7 ottobre 2026

La seduta della Conferenza Comunale per l'Edilizia è dedicata all'illustrazione di documenti e indirizzi di lavoro in corso da parte della Direzione Pianificazione Urbanistica e del Settore Edilizia Privata, con l'obiettivo di avviare un confronto strutturato con i componenti della Conferenza e raccogliere contributi utili alla definizione degli strumenti urbanistici e procedurali dell'Amministrazione.

Partecipazione Politica e Comunicazione della Conferenza: I rappresentanti della Conferenza vedono la propria partecipazione come uno spazio di confronto tecnico e politico e chiedono quindi una presenza istituzionale più costante. Tra i temi da approfondire figurano il piano di Depavimentazione, il piano del Verde, la revisione del PUC e le osservazioni relative agli oneri o alle opere di urbanizzazione. Il Direttore ha chiarito che il Comune pubblica i verbali delle sedute in una sezione dedicata del sito istituzionale, iniziativa introdotta durante l'amministrazione dell'assessora Coppola. Poiché diversi rappresentanti non ne erano a conoscenza, è stata proposta una comunicazione ufficiale con il link, da poter inoltrare agli ordini e alle associazioni. È stato osservato che il regolamento edilizio comunale prevede le riunioni della Conferenza, ma non impone necessariamente una cadenza mensile. La Conferenza ha proposto di mantenere gli incontri mensili quando esistono temi concreti, valutando eventualmente di rinviare una seduta se non vi sono argomenti adeguati; è stata inoltre ribadita la possibilità per gli ordini di proporre temi.

La Direttrice ha spiegato che il piano di Depavimentazione è ancora in corso, mentre per il piano del Verde ha accolto la richiesta di una seduta dedicata con la Conferenza per illustrare stato di avanzamento e contenuti, consentendo anche la presentazione di casi concreti e di un approfondimento sui presìdi ambientali contro gli incendi boschivi nelle zone periurbane genovesi. Sono state richiamate attività agricole, pulizia delle aree intorno agli edifici e politiche attive o interventi normativi a basso costo come strumenti di prevenzione. Ha, inoltre, segnalato che il piano del Verde viene trattato nella Consulta del Verde, dove gli ordini hanno un loro rappresentante, ma con una composizione diversa da quella della Consulta edilizia. Ha precisato, inoltre, che il lavoro sul piano di depavimentazione non è ancora stato formalizzato: inizialmente era stata approvata una decisione e gli uffici erano già al lavoro, ma il progetto non è ancora pronto. Una prima parte del lavoro è stata confezionata alla fine di settembre; seguiranno momenti di condivisione e raccolta dei contributi della Conferenza.

Legge Regionale 30 e Pianificazione Urbanistica. La Direzione ha illustrato il confronto avviato con Regione Liguria sulla legge regionale 30, soprattutto per gli effetti sui servizi pubblici dismessi, e ha collegato il tema alla volontà del Comune di costruire un nuovo strumento urbanistico e a una possibile pianificazione strategica intercomunale. La legge regionale 30 è applicata raramente a Genova e che il Comune ha chiesto alla Regione un chiarimento interpretativo, con particolare riferimento alla flessibilità dei servizi pubblici. La preoccupazione riguarda il rischio di perdere il controllo sulla programmazione dei numerosi immobili pubblici dismessi. Il Comune preferisce, quando possibile, utilizzare le norme di flessibilità dei servizi introdotte nel 2023, perché consentono di mantenere monitoraggio e coerenza nella dismissione dei servizi. Nel confronto con la Regione si valuterà come dettagliare una disciplina derogatoria ampia e saranno utili contributi degli ordini basati anche su esperienze applicative di altri comuni. La Direttrice ha comunicato che è previsto per la settimana successiva un primo incontro con l'assessore regionale Scajola sulla legge 30 e sulla pianificazione urbanistica. L'incontro sarà l'avvio di un percorso più ampio, non una conclusione; il Comune raccoglierà ulteriori contributi e aggiornerà la Consulta sugli sviluppi. La normativa regionale vigente lascia al Comune margini limitati per una revisione complessiva del PUC. È stato riferito che gli uffici stanno procedendo mediante aggiornamenti e varianti specifiche, mentre è in corso un dialogo con la

Regione per poter costruire uno strumento di pianificazione nuovo e non soltanto rinnovare quello esistente.

Protocolli e Disciplina Degli Impianti Sportivi: La Direzione ha chiarito lo stato del protocollo sulla rigenerazione urbana e ha annunciato l'invio della sentenza sugli impianti sportivi insieme alla disciplina aggiornata, che sarà trattata come variante per garantire maggiore stabilità normativa. I rappresentanti della Conferenza hanno segnalato una discrepanza tra il comunicato stampa che indicava il protocollo di rigenerazione urbana come sottoscritto e la situazione conosciuta da Ance Genova. Il Direttore ha spiegato che gli uffici avevano erroneamente ritenuto di essere ancora in attesa della bozza definitiva; dopo aver verificato lo scambio documentale, la Giunta ha approvato il testo. L'approvazione non equivale però alla sottoscrizione, che deve ancora essere formalizzata. La discussione ha evidenziato la necessità di coordinare meglio atti amministrativi e comunicati stampa, poiché gli associati ricevono spesso le informazioni dai giornali prima delle comunicazioni ufficiali. Su questo aspetto occorre migliorare il processo comunicativo.

Sentenza Sugli Impianti. Variante Normativa. La Direttrice ha spiegato che, sulla base delle indicazioni già ricevute, il Comune intende integrare la disciplina consentendo la nuova costruzione di impianti sportivi negli ambiti dove è già prevista la nuova costruzione, a parità di indici e lotto minimo, introducendo anche una definizione di impianti sportivi. Per maggiore certezza e per ridurre il rischio di impugnazioni, il provvedimento sarà trattato come variante anziché come semplice aggiornamento.

Organizzazione Dei Ricevimenti e Formazione. La Direttrice ha illustrato le difficoltà operative causate dalla carenza di personale e dall'elevato numero di pratiche e ricevimenti, proponendo di sviluppare eventi formativi per gli iscritti e di rivalutare le modalità di accesso agli uffici dopo le nuove assunzioni. L'edilizia privata dispone attualmente di 11 tecnici a fronte di circa 22.000 pratiche annue e di circa 250 incontri mensili. Il Comune sta svolgendo concorsi per assumere istruttori e funzionari tecnici; prima di definire nuove modalità operative attenderà di conoscere quantità e profili delle risorse disponibili. Sono state segnalate le lunghe attese del martedì e la distribuzione mattutina di bigliettini, proponendo un sistema tramite applicazione o il ripristino dell'agenda. Il Direttore ha confermato che sono allo studio diverse opzioni, tra cui lo spostamento del ricevimento dall'atrio al piano degli uffici, l'uso di un'applicazione e il ripristino dell'agenda, ha spiegato, inoltre, che le due modalità rispondono a esigenze diverse: il ricevimento libero è più adatto a questioni semplici e urgenti, mentre l'agenda è più appropriata per pratiche complesse che richiedono preparazione. Poiché il personale ha segnalato un carico di lavoro elevato, la questione sarà ripresa nella prossima seduta, quando saranno più chiari i numeri delle nuove risorse. Il Comune ha proposto di organizzare incontri formativi rivolti agli iscritti degli ordini, con interventi degli uffici su prassi, metodologie e casi ricorrenti. L'obiettivo è diffondere informazioni che possano ridurre la necessità di appuntamenti individuali, mantenendo comunque il confronto diretto per i casi particolari.

Aggiornamento Dei Valori Di Monetizzazione ERS. La Conferenza prosegue con la presentazione da parte dell'Assessore Davide Patrone della delibera per l'aggiornamento dei valori di monetizzazione dell'edilizia residenziale sociale, che sarà portata in Giunta la settimana successiva sulla base dei nuovi accordi territoriali del 2025. La delibera aggiornerà i valori applicabili agli interventi di nuova costruzione o rigenerazione residenziale soggetti alla quota del 5% destinata all'edilizia residenziale sociale e ammessi alla monetizzazione. Si è precisato che non si tratta di una revisione dei criteri, ma dell'adeguamento dei valori previsto dalla delibera consiliare del 1° aprile 2021. È stato chiarito che il riferimento è l'articolo 26, comma 1, lettera b, della legge regionale 38/2007 e successive modifiche, insieme all'articolo 17.3.8.2 delle norme generali del PUC. La disciplina riguarda il contributo degli interventi residenziali al fabbisogno di edilizia residenziale sociale; la monetizzazione resta un'alternativa alla realizzazione diretta della quota prevista. I valori precedenti erano basati su un accordo territoriale del 2017 e su una zonizzazione articolata in circa sessanta aree. Nel 2025 sono stati

depositati due nuovi accordi territoriali, con zone riferite alle aree OMI e valori differenti; gli uffici hanno ricalcolato i dati secondo le nuove definizioni e mediato i risultati, ottenendo valori tabellari applicabili ai conteggi. È stato riferito che gli interventi superiori a 500 metri quadrati possono generare la monetizzazione, mentre per interventi superiori a 5.000 metri quadrati è prevista anche la quota del 5% di edilizia residenziale sociale. Storicamente i casi di maggiore dimensione sono pochi; la Conferenza ha chiesto di conoscere il gettito prodotto negli anni e gli uffici stanno predisponendo un report, a partire dal 2021. L'Assessore Patrone ha comunicato quindi, che il testo della delibera sarà trasmesso alla Conferenza appena completato, così da consentire una verifica e l'eventuale formulazione di osservazioni prima dell'iter conclusivo, insieme a un report del gettito dal 2021. L'aggiornamento sarà portato in Giunta la settimana successiva.