

# STUDIO LEGALE IVALDI

PIAZZA MATTEOTTI N. 2/3 B – 16123 GENOVA  
TEL. 010.8686258 - 010.8686498 - FAX. 010.8691031  
info@studiolegaleivaldi.com

AVV. ENRICO IVALDI  
AVV. MATTEO LACAGNINA  
AVV. MICHELA PINASCO  
AVV. ILARIA ZAMPARO  
AVV. MASSIMO FICHERA  
AVV. LUIGI TRIGARI  
AVV. ALESSIO POGGIO  
AVV. CHRISTIAN MERLO  
DOTT. PATR. FRANCESCO MARTINI  
DOTT. MICHELE ANGELO FEDELE  
DOTT. DAVIDE COCCO

COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA,  
SUE E GRANDI PROGETTI

17 GIU 2015

Prot. N° PEC 19500

Al Sindaco

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante n. 10 - 16121 Genova

A mezzo p.e.c. all'indirizzo

comunegenova@postemailcertificata.it

## OSSERVAZIONI

**ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 36 del 1997 e dell'art. 79 della Legge**

**Regionale n. 11 del 2015**

della Società Immobiliare **Valle dei Pini Srl** (CF- P.IVA: 03532360108, d'ora innanzi per semplicità la *Società*) con sede legale in Genova, Via Francesco Pozzo 9/2, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Geom. Giorgio Marini, assistita dall'Avv. Enrico Ivaldi, con Studio in Genova, Piazza Matteotti n. 2 int. 3B, come da mandato in calce al presente atto

**in relazione**

al procedimento di approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C. del Comune di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 e depositato in data 18 marzo 2015 in libera visione del pubblico presso gli Uffici Competenti, come indicato nell'Avviso di Deposito del 5 marzo 2015 emesso dal Comune di Genova – Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

### Premessa

1. La Società Immobiliare Valle dei Pini Srl con sede in Genova, Via Francesco Pozzo, 9/2 ha

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

intenzione di realizzare, a propria cura e spese, su di un terreno di sua proprietà una specifica iniziativa imprenditoriale consistente nella realizzazione di un CIMITERO PER ANIMALI D'AFFEZIONE aperto all'utilizzo nell'ambito del territorio del Comune di Genova e delle aree limitrofe al fine di colmare, anche se tardivamente, una significativa lacuna nell'ambito dei servizi privati rivolti alla cura degli animali d'affezione che, in contesti come quello genovese in particolare, rivestono una rilevante importanza vista l'elevata media dell'età della popolazione residente e il significativo numero di animali domestici: in particolare cani e gatti, compagnia costante e benefica per persone di età avanzata.

2. Per questo scopo, come anticipato, la Società ha provveduto ad acquistare un terreno in Via Carso sulle alture genovesi; terreno distinto a Catasto terreni alla Sezione Genova, Foglio 18, Mappali 288, 289, 290, 398, 410.

L'area è vicina al Cimitero Monumentale di Staglieno, compresa fra le Vie San Pantaleo, a valle, Carso e Mura delle Chiappe a monte.

3. L'area, con una superficie di circa 25.000,00 mq è in parte a bosco ed in parte a prato priva di coltivi.

4. La Società, in data 28 maggio 2013 ha presentato alla Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti /Sportello Unico per le Imprese, apposita dichiarazione di inizio attività per la realizzazione di un cinerario per animali di affezione nella suddetta area.

5. Codesto Spett.le Comune, Sezione tutela e Pianificazione del Paesaggio, concedendo apposita autorizzazione paesaggistica n. 0165-17 aprile 2013, ha evidenziato, tra l'altro, che :  
*“l'intervento risulta ammissibile in quanto conserva e consolida le caratteristiche peculiari, che nella zona sono esclusivamente definite dall'assetto vegetazionale e dall'andamento naturale del versante non insediato, senza introdurre elementi di intralcio alle visuali, nel rispetto delle relative Norme di Attuazione. La proposta progettuale rispetta anche le norme del livello paesaggistico puntuale vigente e di quelle del PUC adottato con D.C.C. n. 92 del 7/12/2011, operante in salvaguardia, ben conciliandosi con la promozione della fruizione del parco e realizzando un presidio sicuro a garanzia della qualità degli spazi”.*

6. La collocazione dei terreni si appalesa, quindi, ottimale per l'utilizzo previsto sia per

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

l'estrema vicinanza con l'ambito residenziale, pur risultando l'area non edificata e non contigua a complessi residenziali di dimensione significativa.

La distanza dalle abitazioni rispetta sostanzialmente la richiesta normativa di 200 ml derogabile, stanti le caratteristiche del terreno e del sistema di regimentazione ed organizzazione delle acque, in caso di necessità di collocazione dei campi di inumazione.

L'area è ben servita da viabilità pubblica (Via Carso) e dal sistema di trasporto pubblico con fermate dedicate già in prossimità del sito.

Non difficile il reperimento, in area limitrofa alla sede stradale, di parcheggi pertinenziali in adeguato numero.

7. Le caratteristiche morfologiche dell'area, terreno acclive con alcune sistemazioni a terrazzamenti e radure al centro della superficie, si presta, pur con le generali limitazioni dei terreni in ambito urbano che difficilmente si propongono con pendenze di modesta entità ed ampi spazi pianeggianti, all'uso proposto.

8. Il Progetto definitivo di PUC 2015 non prevede una specifica collocazione di attività – sia pubbliche che private – destinate alla inumazione di animali d'affezione ponendosi con ciò in contrasto con quanto dalla medesima Amministrazione previsto, in data 4 marzo 2015, attraverso l'adozione del Regolamento comunale sui giardini con cinerari per animali d'affezione, denominati "cimiteri per animali".

Carente è anche l'individuazione di aree destinate a tale scopo in relazione alla inumazione da parte delle Pubbliche Amministrazioni di animali randagi e da parte degli specialisti del settore (veterinari) nel caso di soppressione di animali d'affezione per vecchiaia o malattia.

9. Ciò premesso, il Comune con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 ha adottato il summenzionato Progetto Definitivo di PUC, con il quale ha introdotto, per l'area di proprietà della società scrivente, la seguente previsione urbanistica: "AC-NI

*AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO*

*AC-NI -1*

Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse



# STUDIO LEGALE IVALDI

---

*Principali: Agricoltura ed allevamento*

*Complementari: Servizi di uso pubblico, residenza, agriturismo, connettivo urbano, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.*

*Parcheggi privati: parcheggi pertinenziali”.*

10. Tanto premesso, l'esponente Società Immobiliare Valle dei Pini a responsabilità limitata, proprietaria dell'area considerata, nell'intento di collaborare alla formulazione di scelte urbanistiche rispondenti alle esigenze di sviluppo economico e di assetto e salvaguardia del territorio comunale, chiede che Codesta Spett.le Amministrazione voglia integrare, la previsione sopra riportata, contenuta nel Progetto definitivo del P.U.C. 2015, nel senso suggerito dalle seguenti

## **osservazioni**

A. Occorre preliminarmente precisare che la società scrivente ha intenzione di realizzare la propria iniziativa imprenditoriale ritenendola utile e funzionale a colmare una evidente carenza nei servizi privati offerti alla popolazione.

Come già evidenziato in premessa, anche il PUC 2011 non prevedeva una specifica collocazione di attività – sia pubbliche che private – destinate alla inumazione di animali d'affezione con evidente, significativa lacuna nella pianificazione urbanistica di nuova redazione.

Parimenti anche il Progetto definitivo di PUC 2015 non prevede espressamente tra le funzioni ammesse nella suddetta area anche la destinazione idonea a garantire la realizzazione di un cimitero per animali.

Carente è quindi, in primo luogo, l'individuazione di aree destinate a tale scopo da parte della Pubblica Amministrazione; spazi finalizzati alla inumazione di animali d'affezione, alla inumazione di animali randagi vittima di incidenti o morti accidentali, allo smaltimento di carcasse da parte degli specialisti del settore (veterinari) nel caso di soppressione di animali d'affezione per vecchiaia o malattia.

Ciò premesso, come sopra rilevato, a causa della carenza del progetto definitivo di P.U.C. 2015, risulta di difficile realizzazione qualsiasi iniziativa volta a sanare questa mancanza in

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

ambito comunale.

**B.** Ciò sebbene tale esigenza sia stata evidentemente recepita da codesto Comune il quale, in data 4 marzo 2015 ha adottato il *Regolamento comunale sui giardini con cinerari per animali d'affezione, denominati "cimiteri per animali"*.

Negli atti prodromici all'adozione del predetto Regolamento, la Giunta ha peraltro evidenziato che né il Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente né quello adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.92 del 7/12/2011 prevedono la possibilità di realizzare cimiteri per animali all'interno del territorio comunale.

**C.** Parrebbe quindi utile, nell'ottica del miglior utilizzo del territorio e del perseguimento di scelte pianificatorie in linea con un corretto sviluppo del contesto urbano, atto in questo caso a soddisfare concrete necessità di parte della popolazione in un contesto di sempre maggior attenzione alla qualità della vita dei cittadini e degli animali d'affezione che risultano essere in costante crescita nel contesto genovese, individuare aree atte a tale scopo o meglio consentire nell'ambito di aree del tipo AC-NI – ambito di conservazione del territorio non insediato – anche la collocazione di servizi privati e/o ad uso pubblico quali il "Cimitero per animali d'affezione".

**D.** O ancora, nel caso specifico, alla luce di un esame puntuale della destinazione d'uso individuata dal Progetto Definitivo di PUC 2015 e delle effettive caratteristiche di parte dell'area perimetrata in ambito AC-NI (NCT, Genova - Foglio, 18 Mappali 288,289,290,398,410) modificare tale destinazione in AR-PR . Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.

Tale modifica comporterebbe l'estensione dell'area a Nord del sito, già dotata di tale specificazione, fino a comprendere i mappali sopracitati.

Le norme di questo ambito previsto dal Progetto Definitivo di PUC consentono infatti anche l'insediamento di Servizi Privati.

Dal punto di vista del peso insediativo la nuova previsione non determina aggravii rispetto alla destinazione del progetto definitivo di PUC 2015 introducendo una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche dell'area. Non vi è, evidentemente, un aggravio del carico

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

residenziale sull'area trattandosi di una sistemazione superficiale di una zona oggi sostanzialmente in abbandono con un rivestimento vegetale in buona misura di modesto valore ed origine spontanea.

E. Pare inoltre opportuno evidenziare come la destinazione prevista per gli Ambiti di Conservazione del territorio non Insediato non risulti particolarmente idonea per il lotto identificato dai mappali 288, 289, 290, 398, 410 ove si prevede, tra le funzioni principali ammesse:

- *agricoltura e allevamento*

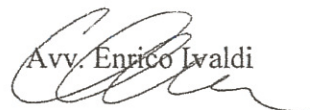
a fronte di una rigogliosa copertura vegetale e pendenze significative del terreno in buona parte privo di una originaria sistemazione terrazzata che documenti una vocazione storica del sito in tal senso.

### P.Q.M.

Sulla base delle considerazioni esposte, la Società Immobiliare Valle dei Pini a responsabilità limitata, come sopra rappresentata e nella qualità indicata, chiede che Codesta Amministrazione voglia esprimersi in senso favorevole all'accoglimento delle suesposte osservazioni e conseguentemente integrare il Progetto definitivo di PUC ed adottare ogni altra modifica normativa o cartografica idonea a rispondere alla concreta esigenza qui manifestata, anche in deroga alle limitazioni previste dalla disciplina vigente, liberando l'area da ogni eventuale onere e vincolo gravante sul piano procedimentale e sostanziale in relazione alla predetta esigenza.

Con osservanza

Genova, 16 giugno 2015

Avv. Enrico Ivaldi  




**PROCURA**

Il sottoscritto Geom. Giorgio Marini, nato a Genova il 20 settembre 1930, in qualità di legale rappresentante della Società Immobiliare Valle Dei Pini S.r.l. (P.I.V.A.: 03532360108), con sede legale in Genova, Via F. Pozzo n. 9/2 conferisce procura all'Avv. Enrico Ivaldi (C.F.: VLDNRC68C01D969A) al fine di predisporre e presentare osservazioni in relazione al progetto definitivo di P.U.C. 2015 del Comune di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015. Elegge domicilio presso lo Studio dell'Avv. Enrico Ivaldi, sito in Genova (16123), Piazza Matteotti n. 2/3B.

Genova, 16 GIUGNO 2015

Il Legale Rappresentante Geom. Giorgio Marini

**IMMOBILIARE**  
**VALLE DEI PINI S.R.L.**

Per autentica

Genova, 16 GIUGNO 2015

Avv. Enrico Ivaldi



Spett.le Amministrazione,  
con la presente si inoltrano, in allegato, le osservazioni al Progetto definitivo di PUC redatte nell'interesse della Società Immobiliare Valle dei Pini S.r.l.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo cordiali saluti

Avv. Enrico Ivaldi

--

Studio Legale Ivaldi

Ufficio Segreteria

Piazza Matteotti, 2/3 B

16123 Genova

Tel. 010.868.62.58 - 010.868.64.98

Fax. 010.869.10.31

e-mail: [info@studiolegaleivaldi.com](mailto:info@studiolegaleivaldi.com)

pec: [enrico.ivaldi@ordineavvgenova.it](mailto:enrico.ivaldi@ordineavvgenova.it)