



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-209 del 28/05/2019

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI AREE PRIVATE SITE IN VIA BENEDETTO DA PORTO PRESSO IL CIV. 14, A GENOVA STRUPPA – MUNICIPIO IV MEDIA VALBISAGNO.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 32 in data 6 giugno 2019;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso che:

- il Piano Urbanistico Comunale, Assetto Urbanistico, classifica le aree in questione site a Genova Struppa – Via Benedetto da Porto presso il civico 14, di proprietà Privata, come Servizi Pubblici – SIS-S “servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici” e nel “Sistema dei servizi Pubblici SIS-S” come Interesse Comune Esistente – Q - n. 4037, Tipo Chiesa denominata di SS. Cosma e Damiano di proprietà Ecclesiastica, destinazione peraltro in parte già prevista dal previgente Strumento Urbanistico Comunale (PUC 2000);

- con nota del 30 ottobre 2018, assunta al Protocollo generale del Comune il 3 novembre 2018 col n. 379522, il proprietario delle aree ha trasmesso istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2, presentata dal Tecnico incaricato;

-con la succitata istanza, in particolare è stato chiesto di inserire le aree di proprietà, in località Struppa, Via Benedetto da Porto presso il civico 14, nell' Ambito riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR) oppure nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US, con conseguente assoggettamento alla disciplina prevista dal PUC per tali Ambiti;

- con la medesima nota viene precisato che le aree per cui si chiede la modifica della disciplina urbanistica (come dimostrato dalla documentazione presentata), non sono mai state di proprietà Ecclesiastica e non sono mai state legate alla destinazione a servizi;

Considerato ancora che:

- la proposta di modifica da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella “Relazione Urbanistica” in data 16.05.2019;

- in ragione dell'analisi condotta, che esamina, fra l'altro, la disciplina dei piani sovraordinati e dei vincoli ricadenti sull'area, la modifica al PUC, come rappresentata negli stralci cartografici e normativi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, propone la modifica del servizio “interesse comune esistente – Q” n. 4037, eliminando le aree private, con una riduzione di 158 mq della superficie reale e l'assoggettamento delle suddette aree private all'Ambito di con-

servazione dell'impianto urbano storico AC-US, in quanto corrispondente all'Ambito che già disciplina il fabbricato a cui sono annesse e prevalente al contorno;

- inoltre, come esplicitato nella citata Relazione, a seguito della succitata modifica al PUC si rende necessario procedere all'aggiornamento del totale delle superfici dei Servizi pubblici, sia a livello di Municipio che per l'intero territorio comunale, che comunque mantengono ancora un saldo attivo anche seguito della correzione;

- per quanto riguarda il contributo straordinario di cui all'art.38, comma 6 bis, della L.R. n. 16/2008, come esplicitato nella succitata Relazione, lo stesso non è dovuto, in quanto l'aggiornamento del Piano è già insito nella specifica norma di flessibilità e la procedura di aggiornamento è necessaria al fine di porre rimedio ad una rilevazione conformativa che la stessa Amministrazione non avrebbe operato in carenza dei presupposti giuridico formali, ovvero con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene che non poteva e non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non manifestata per il compendio in argomento;

- infine, come rilevato nella citata Relazione, la ridetta modifica al PUC non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. n.32/2012, come anche in particolare valutato nell'ambito del documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS", anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, in quanto gli effetti derivanti dalla modifica al PUC sono coerenti con quanto prefigurato dal citato art. SIS-S-2 delle Norme di conformità del PUC, e il "servizio pubblico" attualmente individuato dal PUC anche per le aree private, di fatto non è mai esistito, dal momento che dette aree non sono mai state di proprietà ecclesiastica e non sono mai state legate alla destinazione a servizi;

Visto che il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015 nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" inserisce una specifica norma che prevede *"Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno"*;

Ritenuto conseguentemente di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., ed in applicazione delle disposizioni di cui all'art. SIS-S-2 del PUC medesimo, per la ridefinizione della disciplina urbanistica delle aree private site in via Benedetto da Porto presso il civ.14, a Genova Struppa – Municipio IV Media Valbisagno, assoggettando le aree private all' "Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US", in quanto corrispondente all'Ambito che già disciplina il fabbricato a cui sono annesse e prevalente al contorno come in particolare rappresentato negli allegati elaborati:

- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Assetto Urbanistico – tavola 20 – scala 1:5000;
- stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – tavola 20 – scala 1:5000;
- stralcio del Volume "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S– Bilanci Elenchi" del PUC con indicazione delle modifiche;

Considerato infine che:

- in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame sarà sottoposta al parere del Municipio IV Media Valbisagno;

- detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;

Visti:

-la LR 36/1997 e smi;

-la LR 32/2012 e smi;

-il PUC in vigore dal 03.12.2015;

-il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D. Lgs 267/2000 e smi.;

La Giunta

PROPONE

al Consiglio Comunale

- 1) di adottare, per le motivazioni esplicitate nelle premesse e nella Relazione urbanistica datata 16.05.2019, nonché nel documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS", entrambi allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., ed in applicazione delle disposizioni di cui all'art. SIS-S-2 del vigente PUC, per la ridefinizione della disciplina urbanistica delle aree private site in via Benedetto da Porto presso il civ.14, a Genova Struppa – Municipio IV Media Valbisagno; assoggettando le suddette aree private all'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US, in quanto corrispondente all'Ambito che già disciplina il fabbricato a cui sono annesse e prevalente al contorno;
- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), sono rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento nonché, ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;

- 4) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della LR 36/1997 e smi;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

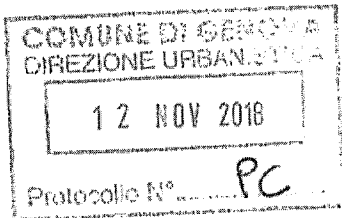
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-209 DEL 28/05/2019

OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DI AREE PRIVATE SITE IN VIA BENEDETTO DA PORTO PRESSO IL CIV. 14, A GENOVA STRUPPA – MUNICIPIO IV MEDIA VALBISAGNO.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Istanza di aggiornamento;
- 2) Relazione Urbanistica in data 16.05.2019 comprensiva degli allegati
- 3) Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in data 14.01.2019.

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi



STUDIO TECNICO LUCA VENZANO
Geometra

Via [REDACTED]
Tel. [REDACTED]
www.studiovenzano.com

Genova, 30 Ottobre 2018

Ill.mo
Sindaco del Comune di Genova
Via Garibaldi, civ. 9
16124 – Genova (GE)

pec -
379522
3/11/2018

Ill.mo
Assessore all'Urbanistica
del Comune di Genova
Via Garibaldi, civ. 9
16124 – Genova (GE)

Presso Protocollo Generale
Piazza Dante 10
Genova

anticipata a mezzo a mezzo PEC : comunegenova@postemailcertificata.it

Oggetto: compendio immobiliare sito in Genova Via Benedetto da Porto 14 Struppa. – Istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2.

Il sottoscritto Luca Venzano, Geometra libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. [REDACTED] con studio in Genova Via [REDACTED] 19 r. Te. [REDACTED] email [REDACTED] PEC [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato

formula

Istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2, al fine di **eliminare il vincolo** a "servizi" attualmente gravante impropriamente sul compendio immobiliare di proprietà del Sig. Paolo Carchesio Usal, come da atto e documentazione allegata ridefinendo nel contempo, ai sensi del citato art. SIS-S-2, la disciplina urbanistica.

Il compendio cui si richiede l'aggiornamento al PUC è censito al NCEU del Comune di Genova alla Sez. Urb. STR Foglio: 35 Particella: 1185 -1186-1186-1187-1188 Sub. --- e parte del Mapp.335 del fgl 35 sub (adiacente e della medesima proprietà) collocato in

STUDIO TECNICO LUCA VENZANO
Geometra

Via

Tel.

www.studiovenzano.com

Via Benedetto da Porto 14 a Struppa , come rappresentato nell'estratto cartografico ricavato dal geo portale (**All.to 1**)

Il suddetto compendio risulta individuato nella tavola n. 20 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nel più ampio ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici" e segnatamente nella tavola 20- "Sistema dei servizi Pubblici SIS-S" come Interesse Comune Esistente, e nell'apposito elenco dei servizi

pubblici relativi al Municipio Medià Val Bisagno quale **Interesse Comune Esistente** – Q n. 4037 Sigla + (servizi religiosi)- Via Struppa – Tipo: Chiesa - di proprietà Ecclesiastica, con Superficie reale mq. 2.480 e superficie virtuale mq. 4.960, conteggiato negli standard urbanistici.

La "Disciplina degli interventi edilizi" relativa ai "Servizi Pubblici" esistenti prevede, tra l'altro, che *"Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno"*.

Il compendio in argomento di proprietà del sottoscritto In forza dell'atto Notaio GESSAGA 13882 RG 20076 del 24/05/2011 (**All.to 2**) e come si può chiaramente evincere dalla documentazione e dalle immagini fotografiche allegate (**All.to 3**) , non è posto in aderenza alla Chiesa dei Santi Cosma e Damiano e stante lo stato reale dei luoghi, nonché della proprietà privata e non ecclesiastica, **non può essere un servizio religioso esistente.**

Pertanto il vincolo a "servizi" attualmente gravante sul compendio immobiliare in questione è sicuramente riconducibile ad una svista o errata collocazione del "servizio religioso esistente" da parte dello strumento urbanistico e comunque, sicuramente, non esistente alla data di adozione del PUC.

STUDIO TECNICO LUCA VENZANO
Geometra

Via

Tel.

www.studiovenzano.com

Nella fattispecie non esistendo nella realtà il "Servizio religioso esistente" ma un compendio privato che non è mai stato di proprietà ecclesiastica,

dunque,

sussistono chiaramente i presupposti richiesti dalla "Disciplina degli interventi edilizi" relativa al "Sistema dei Servizi pubblici" del PUC vigente per poter conseguire la liberazione dal vincolo gravante sul compendio immobiliare in argomento e l'inserimento di tale compendio *"nell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno"*, che, nel caso che occupa, corrisponde all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica -Residenziale AR-UR o, in alternativa l'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico AC-US.

La norma, dimostrata la dismissione del "servizio", **nel caso di specie la non esistenza**, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'assoggettamento all'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene. Nel contempo la flessibilità del Piano, senza dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di "rettificare", **In questo caso una rilevazione di servizio che nella realtà non esiste** e che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato.

Inoltre

l'eliminazione del compendio immobiliare in argomento dal vincolo a "servizio pubblico" attualmente previsto dal vigente PUC, non inciderà in alcun modo sul l'abbisogno di servizi pubblici -così come determinato ai sensi del D.M. 1444/1968- né del singolo Municipio (Municipio IV - "Media Val Bisagno" con saldo attivo di mq. 845.979) né dell'intero territorio comunale che registra un saldo attivo di mq. 5.004.714, né tantomeno sulla verifica dei "Servizi Religiosi" (Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4), come si può evincere dal Volume Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Bilanci Elenchi (aggiornato a Ottobre 2017) del PUC vigente.

Inoltre

STUDIO TECNICO LUCA VENZANO
Geometra

Via

Tel.

www.studiovenzano.com

è necessario precisare che la modifica allo Strumento Urbanistico di cui alla presente istanza non è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 38 comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n. 16, come introdotto dalla Legge regionale 29 dicembre 2014 n. 41, in quanto rientra nelle flessibilità già previste dal PUC ed in quanto anche sotto il profilo sostanziale, non apporterà innovazioni di rilievo alla disciplina del vigente Piano Urbanistico, ma si concretterà nel semplice riconoscimento di una situazione giuridico-fattuale (la non esistenza di un servizio religioso esistente su aree private) già esistente alla data di adozione del progetto definitivo di PUC, per una mera svista o errata localizzazione, che la Civica Amministrazione, se avesse avuto contezza dello stato dei luoghi, non avrebbe imposto il vincolo a servizio pubblico su tutto il compendio.

In altri termini, il procedimento di "aggiornamento" prefigurato consentirà di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, peraltro puntualmente normata dal Piano stesso, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto contezza di determinate circostanze in sede di formazione del nuovo PUC, non avrebbe operato.

Ne deriva che

la modifica in oggetto, stante la finalità di "correggere" una scelta urbanistica fondata su presupposti giuridico-fattuali erronei, nonché la palese insuscettibilità di incidere (se non in misura del tutto marginale) sul contenuto prescrittivo dello Strumento Urbanistico, non è (non può essere ritenuta) una "variante" in senso proprio e, per l'effetto, non rientra nel campo di applicazione dell'art. 38, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.l..

Tanto premesso, precisato e considerato,

si rivolge istanza

al Comune di Genova affinché, ai sensi e per gli effetti della disciplina dettata dal PUC per i "Servizi pubblici" (SIS-S), nonché nel rispetto dei principi e delle procedure di cui all'art. 43 della LUR n. 36/1997, voglia procedere all'aggiornamento del vigente Strumento Urbanistico, inserendo il compendio di proprietà privata, catastalmente censito al NCT nella Sezione 5 foglio 35 mappale 1185-1186-1186-1187-1188 e parte del mappale 355 nonché al NCEU alla Sez. Urb.: Foglio:35 Particella:1185-1186-1186-1187-1188 e parte del mappale 355, meglio individuato nella planimetria allegata (All.to 4) e orto foto (All.to 5), nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale AR-UR o, in

STUDIO TECNICO LUCA VENZANO
Geometra

Via [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

www.studiovenzano.com

alternativa nell'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico AC-US, con conseguente assoggettamento del suddetto compendio alla disciplina urbanistico-edilizia prevista dal PUC per tali Ambiti.

In sintesi si richiede una parziale modifica della destinazione a servizi limitatamente al compendio di proprietà privata attiguo alla Chiesa dei Santi Cosma e Damiano, in tal senso, si richiede l'individuazione dell'Interesse Comune esistente – Q n. 4037 alla sola proprietà ecclesiastica, comportante una dovuta riduzione del servizio.

Si segnala che le eventuali comunicazioni od eventuali richieste di approfondimento o chiarimenti possono essere richieste allo scrivente Geom. Luca Venzano P.E.C. luca.venzano@geopec.it -a cui possono essere indirizzate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza.

Certo di un accoglimento favorevole della presente, ringraziando per l'attenzione, si porgono cordiali saluti.



Elenco Allegati

- 1 estratto geo-portale
 - 2 atto di acquisto
 - 3 documentazione fotografica
 - 4 estratto di mappa wax con individuazione della zona
 - 5 orto-foto
 - 6 visure catastali aggiornate
 - 7 copia DOCFA
- (copia documento riconoscimento del richiedente)

ALLEGATO 2

Numero 14120 progressivo dell'atto -----

----- VENDITA -----

----- ***** -----

L'anno duemilaundici ed alli ventiquattro di maggio in Genova via Martin Piaggio tredici interno sei -----

I sottoscritti Signori: -----

ANDREA CERVONE, [REDACTED]

[REDACTED] -----

CORRADO CERVONE, [REDACTED]

[REDACTED] -----

SALVATORE CERVONE, [REDACTED]

[REDACTED] -----

ALESSANDRO GUALCHI, [REDACTED]

[REDACTED] -----

SIMONETTA GUALCHI, [REDACTED]

[REDACTED] -----

ARMANDO PALMIERI, [REDACTED]

[REDACTED] -----

il quale dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio che nella sua qualità di procuratore speciale dei

Signori: -----

IRENE PALMIERI, [REDACTED]

[REDACTED] -----

[REDACTED] -----

RUDOLPH PALMIERI, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

tale nominato con atto debitamente autenticato ed apostil-
lato che, unitamente alla traduzione dell'autentica e dell'a-
postille, dalla lingua inglese alla lingua italiana, si alle-
ga al presente atto sotto la lettera "A"

BRUNA CLARA PALMIERI, [REDACTED]

CRISTINA PALMIERI, [REDACTED]

LILIANA PALMIERI, [REDACTED]

MATTEO PALMIERI, [REDACTED]

SAVINA ROLANDO, [REDACTED]

EMILIA SALOMONE, [REDACTED]

MAURO SALOMONE, [REDACTED]

PAOLO CARCHESIO USAI, [REDACTED]

previa loro dichiarazione, ognuno per quanto lo riguarda:

a) che fra la parte venditrice e la parte compratrice non e-
siste alcun rapporto di parentela in linea retta nè di

matrimonio

b) che il Signor Andrea Cervone

c) che il Signor Corrado Cervone

d) che il Signor Salvatore Cervone

e) che il Signor Alessandro Gualchi

f) che la Signora Simonetta Gualchi

g) che il Signor Armando Palmieri

h) che il Signor Rudolph Palmieri

i) che la Signora Irene Palmieri

l) che la Signora Bruna Clara Palmieri

m) che la Signora Cristina Palmieri

n) che la Signora Liliana Palmieri

o) che il Signor Matteo Palmieri

p) che la Signora Savina Rolando

in regime di

e libero in

civile li-

o i seguen-

di effetti

q) che la Signora Emilia Salomone è [REDACTED]

r) che il Signor Mauro Salomone è [REDACTED]

s) che il Signor Paolo Carchesio Usai è [REDACTED]

t) che i numeri di codice fiscale delle parti sono i seguen-

ti: -----

- Cervone Andrea: [REDACTED] -----

- Cervone Corrado: [REDACTED] -----

- Cervone Salvatore: [REDACTED] -----

- Gualchi Alessandro: [REDACTED] -----

- Gualchi Simonetta: [REDACTED] -----

- Palmieri Armando: [REDACTED] -----

- Palmieri Irene: [REDACTED] -----

- Palmieri Rudolph: [REDACTED] -----

- Palmieri Bruna Clara: [REDACTED] -----

- Palmieri Cristina: [REDACTED] -----

- Palmieri Liliana: [REDACTED] -----

- Palmieri Matteo: [REDACTED] -----

- Rolando Savina: [REDACTED] -----

- Salomone Emilia: [REDACTED] -----

- Salomone Mauro: [REDACTED] -----

- Carchesio Usai Paolo: [REDACTED] -----

e previa dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti

Art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445 dai Signori
Andrea Cervone, Corrado Cervone, Salvatore Cervone, Alessan-
dro Gualchi, Simonetta Gualchi, Armando Palmieri, Bruna Clara
Palmieri, Cristina Palmieri, Liliana Palmieri, Matteo Palmie-
ri, Savina Rolando, Emilia Salomone e Mauro Salomone, resi e-
spressamente da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiara-
zioni mendaci: -----
che le opere di costruzione dell'immobile infra descritto
sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 -----
e che successivamente a tale data l'immobile stesso non è
stato oggetto di opere che richiedessero autorizzazioni o
licenze edilizie né di "lavori interni" eseguiti in as-
senza di preventive comunicazioni alle Autorità competenti --
----- convengono e stipulano quanto segue: -----
I Signori Andrea Cervone, Corrado Cervone, Salvatore Cer-
vone, Alessandro Gualchi, Simonetta Gualchi, Armando Palmie-
ri, Irene Palmieri, Rudolph Palmieri, Bruna Clara Palmieri,
Cristina Palmieri, Liliana Palmieri, Matteo Palmieri, Savina
Rolando, Emilia Salomone e Mauro Salomone, come sopra compar-
senti e rappresentati, ognuno per i propri diritti e precisamen-
te i Signori Andrea Cervone, Corrado Cervone e Salvatore Cer-
vone, per una quota pari a sei duecentottantottesimi (6/288)
ciascuno pro indiviso, Alessandro Gualchi e Simonetta Gualchi
per una quota pari a nove duecentottantottesimi (9/288) cia-
scuno pro indiviso, Armando Palmieri e Bruna Clara Palmieri

antottotesimi d.
ri, Matteo s.
tto duecen- re-
ne Palmieri' de
duecentot- er
na Palmieri di
antottotesimi li
alomone per ni
8/288) cia- je
vendono con jg
Usai, che f
Genova, e s
----- s
n Via Bene- i
alla casa i
Via Bene- i
area ester- f
da nord e^a i
casa civico i
li 484, 456 i
enedetto da i
o terreni i
del Comune i
foglio 35^a i
e 4 mq. 20^l i

per una quota pari a ventiquattro duecentottantottesimi
(24/288) ciascuno pro indiviso, Cristina Palmieri, Matteo
Palmieri e Savina Rolando per una quota pari a otto ducent-
tottantottesimi (8/288) ciascuno pro indiviso, Irene Palmieri
e Rudolph Palmieri per una quota pari a trentasei ducentot-
tantottesimi (36/288) ciascuno pro indiviso, Lilliana Palmieri
per una quota pari a settantadue duecentottantottesimi
(72/288) pro indiviso, Emilia Salomone e Mauro Salomone per
una quota pari a diciotto duecentottantottesimi (18/288) cia-
scuno pro indiviso e tutti insieme per l'intero, vendono con
ogni garanzia di legge al Signor Paolo Carchesio Usai, che
accetta ed acquista, il seguente immobile sito in Genova, e
precisamente:

il piccolo manufatto ad uso cantina-magazzino in Via Bene-
detto da Porto, senza numero civico, in aderenza alla casa
segnata con il civico numero quattordici di detta Via Bene-
detto da Porto, posto al piano terra, con annessa area ester-
na pertinenziale, il tutto confinante, iniziando da nord e
proseguendo in senso orario: con la suddetta casa civico
quattordici di Via Benedetto da Porto, con i mappali 484, 456
e 353 del foglio 35 del catasto terreni, con Via Benedetto da
Porto e con il mappale 354 del foglio 35 del catasto terreni

Detto immobile è iscritto al catasto fabbricati del Comune
di Genova con le seguenti indicazioni: sez. Str foglio 35
mappale 1185 zona censuaria 5 categoria C/2 classe 4 mq. 281

di catastrale euro 118,58 (locale cantina-magazzino) e
pali 1186 area urbana mq. 4, 1187 area urbana mq. 56 e
3 area urbana mq. 29 (area annessa)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, del-
legge 27 febbraio 1985 n.52:

si dà atto che i dati di identificazione catastale dell'u-
à immobiliare urbana oggetto del presente atto, come sopra
portati, corrispondono alle planimetrie catastali, ben note
e Parti, regolarmente depositate presso il citato catasto
elaborati

La parte venditrice dichiara, e la parte compratrice ne
rende atto, che i dati catastali e le suddette planimetrie
sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non
esistono difformità tali da influire sul calcolo della ren-
ta catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di
nuove planimetrie catastali

La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto non
incade nella previsione dell'art. 6 comma 1 D.L. 19 agosto
1975 N. 192, modificato dal D.L. 29 dicembre 2006 N. 311 in
quanto nell'immobile stesso non esistono impianti di riscal-
damento o condizionamento né impianti o dispositivi tecnolo-
gici per i quali si ponga un problema di rendimento e/o di
risparmio energetico

Salvi migliori confini e più precise indicazioni, descri-
zione ed estremi di catasto del suddescritto immobile, che

e di diritto
con ogni re-
pertenze e
la escluso o
rice da evi-
della pre-
ipoteche e
giusti tito-
la vendita è
euro diciass-
per le aree
conosce aver
cia ampia e
a legge N.
e imponibi-
e catastali
il fabbr-
rettivo come
to ai sensi

viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui attualmente si trova, con ogni relativo diritto reale, servitù attive e passive, pertinenze e dipendenze, passi e accessi, e comproprietà, nulla escluso o riservato a favore della parte venditrice

La parte venditrice manleva la parte compratrice da evizione e dichiara e garantisce che quanto oggetto della presente vendita:

a) è franco e libero da debiti, liti, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli

b) è di sua assoluta ed esclusiva proprietà per giusti titoli successori ben noti alla parte compratrice

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è di euro [redacted] di cui euro [redacted] [redacted] per il fabbricato ed euro [redacted] per le aree esterne annesse

Prezzo che la parte venditrice dichiara e riconosce aver ricevuto dalla parte compratrice alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge N. 266/2005 la parte compratrice richiede che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali da applicare al presente atto per quanto riguarda il fabbricato sia costituita, indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito, dal valore dell'immobile determinato ai sensi

all'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986, e precisamen-

pari ad euro [redacted] (euro [redacted])

[redacted] a tal fine dichiara che intende destinare il loca-
: cantina-magazzino in oggetto al servizio della casa di sua
proprietà sita in Genova, Via Benedetto da Porto civico quat-
ordici, quale pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice
civile

Le parti dichiarano quindi, ai sensi e per gli effetti
dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, rese edotte
dal Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni
falsamente fatte:

a) che il suddetto prezzo è stato pagato come segue:

mediante tre assegni [redacted]

[redacted] data odierna, distinti con i numeri:

[redacted] dell'importo di euro [redacted] dell'importo di
[redacted]

b) di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la
conclusione del presente contratto

Le parti rinunziano a qualsiasi ipoteca legale che potesse
nascere dal presente atto, con ampia manleva da responsabi-
lità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari

Le spese relative al presente atto e conseguenti sono a
carico della parte compratrice

Le parti chiedono che la presente scrittura sia tenuta a

Ruolo del

residente in

pposte dal

7, residen-

1, residen-

raccolta negli atti del Notaio autenticante le firme -----

Firmato all'originale: -----

CERVONE ANDREA -----

CORRADO CERVONE -----

SALVATORE CERVONE -----

ALESSANDRO GUALCHI -----

SIMONETTA GUALCHI -----

PALMIERI ARMANDO -----

PALMIERI BRUNA CLARA -----

CRISTINA PALMIERI -----

MATTEO PALMIERI -----

PALMIERI LILIANA -----

SAVINA ROLANDO -----

SALOMONE EMILIA -----

SALOMONE MAURO -----

CARCHESIO USAI PAOLO -----

Numero 35126 del repertorio notarile -----

----- AUTENTICA DI FIRME -----

Io Dottor ROSETTA GESSAGA Notaro, iscritto nel Ruolo dei
Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, residente in
Genova, certifico vere ed autentiche le firme apposte dai

Signori: -----

ANDREA CERVONE, nato [REDACTED] residen-

te in [REDACTED]

CORRADO CERVONE, nato a [REDACTED], residen-

In [redacted] Via [redacted]

SALVATORE CERVONE, nato a [redacted] il [redacted]

[redacted], residente in [redacted]

ALESSANDRO GUALCHI, nato [redacted] il [redacted], resi-

te in [redacted]

SIMONETTA GUALCHI, nata a [redacted] il [redacted], resi-

te in [redacted]

ARMANDO PALMIERI, nato a [redacted], resi-

te in [redacted]

sia in proprio che nella sua qualità di procuratore spe-

ale dei Signori: -----

IRENE PALMIERI, nata [redacted]

[redacted] il [redacted] residente in [redacted]

[redacted]

RUDOLPH PALMIERI, nato [redacted]

[redacted] il [redacted] residente [redacted]

[redacted]

tale nominato con atto debitamente autenticato ed apostil-

ato che, unitamente alla traduzione dell'autentica e dell'a-

postille, dalla lingua inglese alla lingua italiana, trovasi

allegato al presente atto sotto la lettera "A" -----

BRUNA CLARA PALMIERI, nata a [redacted] il 10 [redacted],

residente in [redacted] Via [redacted]

CRISTINA PALMIERI, nata a [redacted] il [redacted] resi-

ente in [redacted]

1985, resi-

934, residen-

63, residente

1946, resi-

13, residente

per gli ef-

. 445, da me

caso di di-

costruzione

iniziate in

ssivamente a

di opere che

izie né di

ve comunica-

io 1973, re-

sensi e per

2000 N. 445,

in caso di

MATTEO PALMIERI, nato a [redacted], residente in [redacted]

LILIANA PALMIERI, nata a [redacted], residente in [redacted]

SAVINA ROLANDO, nata a [redacted], residente in [redacted]

EMILIA SALOMONE, nata a [redacted], residente in [redacted]

MAURO SALOMONE, nato a [redacted], residente in [redacted]


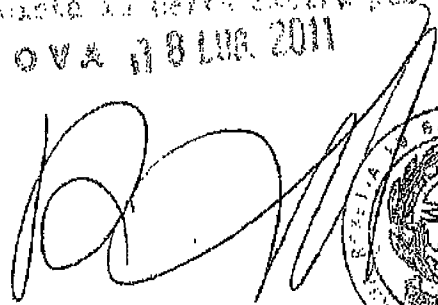
i quali hanno reso la dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, da me Notaro resi edotti sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti che le opere di costruzione dell'immobile oggetto della presente vendita sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data l'immobile stesso non è stato oggetto di opere che richiedessero autorizzazioni o concessioni edilizie né di "lavori interni" eseguiti in assenza di preventive comunicazioni alle Autorità competenti

PAOLO CARCHESIO USAI, nato a [redacted], residente in [redacted]

i quali tutti hanno reso la dichiarazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, da me Notaro resi edotti sulle conseguenze penali in caso di

Agente Pubblico Enrico Sironi - Esigibilità di DM. n° 7647
Sce. 47 - 10/05/2011 - Banca € 1964,00

Copie consegnate all'ingegnere incaricato e ricevute del foglio 11
Emissione in carta libera per via computerizzata - seg
RENOVA 18 LUG. 2011



Nota di trascrizione

Registro generale n. 20076
Registro particolare n. 13882
Presentazione n. 46 del 13/06/2011

e
076
882
06/2011

Pag. 1 - segue

Pag. 2 - seg

Sezione riservata all'Ufficio

liquidazione Totale € 90,00
Imposta ipotecaria -
Tassa ipotecaria € 90,00

Imposta di bollo -
Sanzioni amministrative -

seguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)
Cevuta/Prospetto di cassa n. 18143
Protocollo di richiesta GE 129159/1 del 2011

Il Conservatore
Conservatore delegato MOSE



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Data 24/05/2011
Stato GESSAGA ROSETTA
Indirizzo GENOVA (GE)
Numero di repertorio 35126/14120
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione:

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Soltura catastale automatica SI

Altri dati

non presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 15

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D969 Q - GENOVA (GE)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana STR Foglio 35 Particella 1185 Subalterno
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 28 metri quadri

Immobile n. 2				
Comune	D969 Q - GENOVA (GE)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	STR Foglio 35	Particella	1186	Subalterno -
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza	-	
Immobile n. 3				
Comune	D969 Q - GENOVA (GE)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	STR Foglio 35	Particella	1187	Subalterno -
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza	-	
Immobile n. 4				
Comune	D969 Q - GENOVA (GE)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	STR Foglio 35	Particella	1188	Subalterno -
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza	-	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE
Cognome CARCHESIO USAI Nome PAOLO
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE
Cognome CERVONE Nome ANDREA
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 6/288 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE
Cognome CERVONE Nome CORRADO
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 6/288 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di VENDITORE
Cognome CERVONE Nome SALVATORE
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 6/288

Soggetto n. 4 In qualità di VENDITORE
Cognome GUALCHI Nome ALESSANDRO
Nato il [REDACTED]
Sesso [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 9/288 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20076

Registro particolare n. 13882

Presentazione n. 46 del 13/06/2011

Pag. 3 - segue

- n. 5 In qualità di VENDITORE
Nome GUALCHI Nome SIMONETTA
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 9/288
- n. 6 In qualità di VENDITORE
Nome PALMIERI Nome ARMANDO
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 24/288
- n. 7 In qualità di VENDITORE
Nome PALMIERI Nome IRENE
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 36/288
- n. 8 In qualità di VENDITORE
Nome PALMIERI Nome RUDOLPH
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 36/288
- n. 9 In qualità di VENDITORE
Nome PALMIERI Nome BRUNA CLARA
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 24/288 In regime di BENE PERSONALE
- n. 10 In qualità di VENDITORE
Nome PALMIERI Nome CRISTINA
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 8/288
- n. 11 In qualità di VENDITORE
Nome PALMIERI Nome LILIANA
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 72/288
- n. 12 In qualità di VENDITORE
Nome PALMIERI Nome MATTEO
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 8/288
- n. 13 In qualità di VENDITORE
Nome ROLANDO Nome SAVINA
Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 8/288

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20076
Registro particolare n. 13882
Presentazione n. 46 del 13/06/2011

Pag. 4 - F

Soggetto n. 14 In qualità di VENDITORE
Cognome SALOMONE
Nata il [REDACTED] Nome EMILIA
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 18/288 In regime di BENE PERSONALE

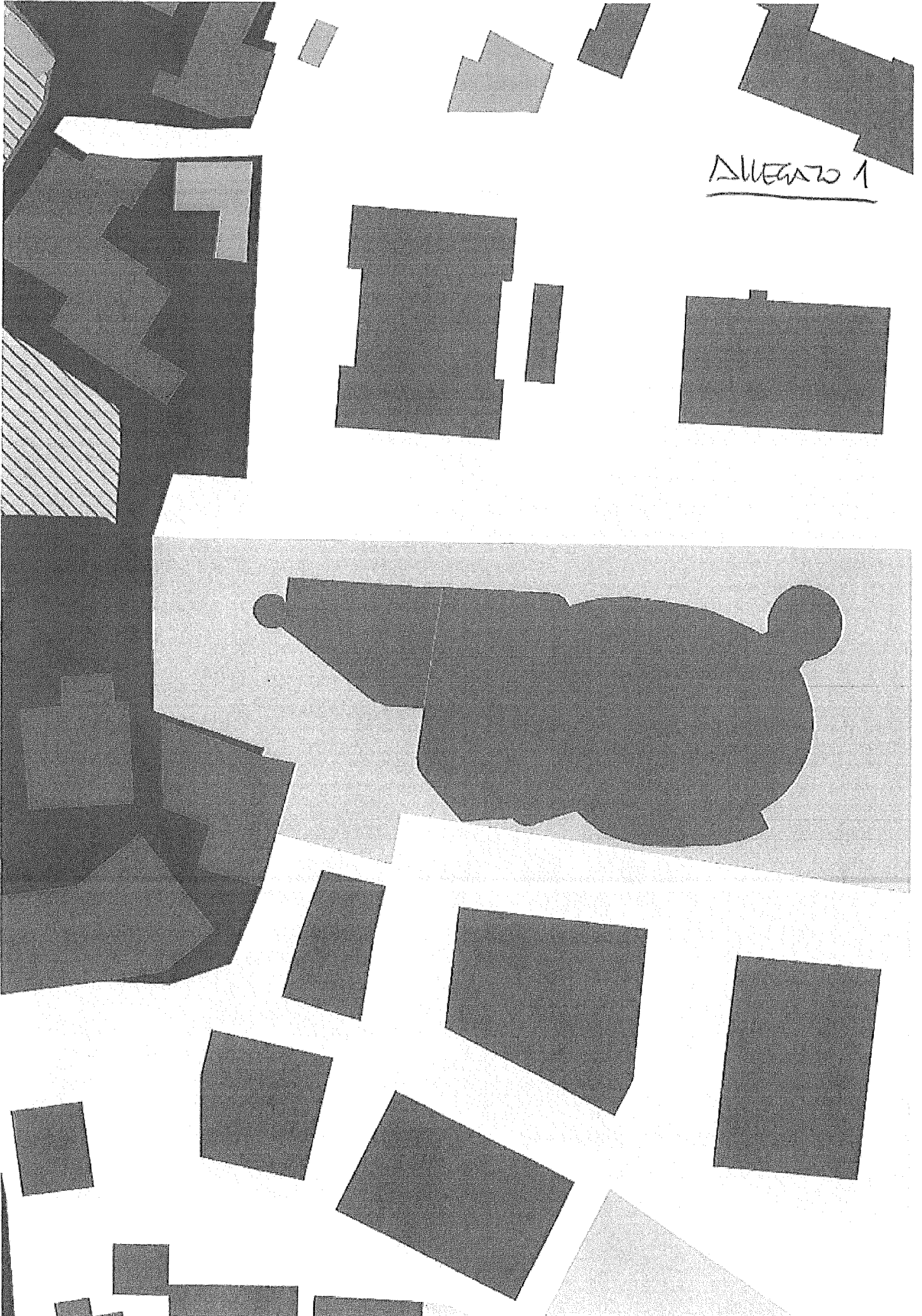
Soggetto n. 15 In qualità di VENDITORE
Cognome SALOMONE
Nato il [REDACTED] Nome MAURO
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 18/288

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL SIGNOR SALVATORE CERVONE (SOGGETTO CONTRO [REDACTED]) E' NATO [REDACTED]
[REDACTED], LA SIGNORA IRENE PALMIERI (SOGGETTO CONTRO [REDACTED]) E' NATA A [REDACTED]
[REDACTED] ED IL SIGNOR RUDOLPH PALMIERI (SOGGETTO CONTRO [REDACTED]) E' NATO [REDACTED]

ALLEGATO 1



Documentazione fotografica



Documentazione fotografica



Fabbricato e strada di proprietà Sig. Usai

Documentazione fotografica



Posizione della chiesa

Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LANDI TEODORO

Vis. tel. (0.90 euro)

31-011-2018 16:23:38
Prot. n. 7240708/2018

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: GENOVA/E
Foglio: 35



I Particella: 1185

E=6300

N=1300

ALBA 4

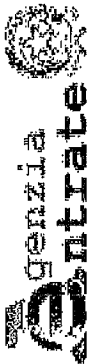
Data immagini: 05/2006



ALBERTO 5

VNZLCU69M07D969K - 1367336921057

Questo documento NON ha valore legale.



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2018

Data: 31/10/2018 - Ora: 16.22.27

Segue

Visura n.: T240194 Pag: 1

Dati della richiesta

CARCHESIO USAI PAOLO

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA

Soggetto individuato

CARCHESIO USAI PAOLO nato a [REDACTED]

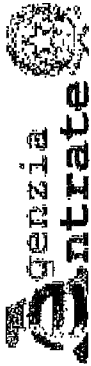
1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana STR	35	1185		Cens. 5		CZ	4	28 m ²	Catastale Totale: 40 m ²	Entro 118,58	Dati derivanti da VIA BENEDETTO DA PORTO n. SN piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ammozzione
2	STR	35	1186				area urbana		4 m ²			VIA BENEDETTO DA PORTO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 14/12/2010 protocollo n. GE0417819 in atti dal 14/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3029.1/2010)	
3	STR	35	1187				area urbana		56 m ²			VIA BENEDETTO DA PORTO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 14/12/2010 protocollo n. GE0417819 in atti dal 14/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3029.1/2010)	
4	STR	35	1188				area urbana		29 m ²			VIA BENEDETTO DA PORTO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 14/12/2010 protocollo n. GE0417819 in atti dal 14/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3029.1/2010)	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.lm. 701/94)

Totale: m² 117 Rendita: Euro 118,58

ALLEGATO 6



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2018

Data: 31/10/2018 - Ora: 16.22.28
Visura n.: T240194 Pag: 2

Segue

N. 1 **DATI ANAGRAFICI**
CARCHESIO USAI Paolo
Codice Fiscale: [REDACTED]
DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti del 13/06/2011 Repertorio n.: 35126 Rogante: GESSAGA ROSETTA Sede: GENOVA
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13882.1/2011)

2. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA (Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

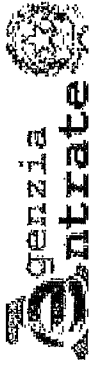
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana STR	35	355	1	Zona Cens. 5	Miro	C/2	1	50 m ²	Catastale Totale: 88 m ²	Euro 131,70	VIA BENEDETTO DA PORTO n. 15R piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati derivanti da
2	STR	35	355	2	5	Zona	A/S	4	6 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte** : 85 m ²	Euro 309,37	VIA BENEDETTO DA PORTO n. 14 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Dati ulteriori

Totale: vani 6 m² 50 Rendita: Euro 441,57

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N. 1 **DATI ANAGRAFICI**
CARCHESIO USAI Paolo nato a [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
DIRITTI E ONERI REALI
(1) Proprietà per 1/1
VOLTURA D'UFFICIO del 10/02/2009 protocollo n. GE0313329 Voltura in atti del 08/09/2011 Repertorio n.: 32802 Rogante: NOT. GESSAGA Sede: GENOVA Registrazione: Sede:
MODELLO UNICO 3989/2009 COMPRAVENDITA (n. 24233.1/2011)

Totale Generale: vani 6 m² 167 Rendita: Euro 560,15
Unità immobiliari n. 6
Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2018

Data: 31/10/2018 - Ora: 16.22.28

Visura n.: T240194 Pag: 3

Fine

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652			
Tipo Mappale n. 390444 del 23/11/2010	Ditta n. 1 di 1	Unita' a destinazione ordinaria	n. 1
Causale: Nuova Costruzione		speciale e particolare	n. 3
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): 10/10/1942		totali in costituzione	n. 4
Intestati n. 1			
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n. 1	Mod. 2N parte I n.	planimetrie	n. 1
Mod. 1N parte II n. 1	Mod. 2N parte II n.	pagine elaborato planimetrico	n. 1

Quadro I Ditta da intestare:						
Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov.	Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Palmieri	Luigi	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
N.	titolo	reg. rif.	Titolo e Natura del possesso o godimento			Quota
1	01	-	Proprietà			1000/ 1000

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti									
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	IN/ZN	Plan.
										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio			
1		C	STR	35	1185					005	C/2	4	28	40	118,58	SI	SI
via benedetto da porto SN																	
2		C	STR	35	1186					F/1				4			
via benedetto da porto SN																	
3		C	STR	35	1187					F/1				56			
via benedetto da porto SN																	
4		C	STR	35	1188					F/1				29			
via benedetto da porto SN																	

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
nuova denuncia di fabbricato ex rurale e aree urbane, la presente viene firmata da uno degli eredi in quanto non e' stata presentata denuncia di successione che e' in fase di presentazione.

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
PALMIERI ARMANDO
quale soggetto obbligato, residente in [REDACTED]
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: Geom. VENZANO LUCA
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI GENOVA n. [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
 C.T. Sez. 5 foglio 35 ple. 1185
 C.E.U. Sez. STR foglio 35 ple. 1185

B | Riferimenti Temporalmente del Fabbricato
 Anno:
 Di costruzione antec. 1942 Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI
 Isolato Contiguo A schiera
 Fa parte di un complesso immobiliare NO SI
 Se SI specificare: fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

<input type="checkbox"/> Abitazioni n. _____	<input type="checkbox"/> Negozi n. _____
<input type="checkbox"/> Laboratori n. _____	<input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. <u>1</u>
<input type="checkbox"/> Uffici n. _____	<input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____
<input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____	
<input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____	
<input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____	

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO

Unico Esterno Plurimo Esterno Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 1 Ovvero minimo _____ Massimo _____
 Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
 Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4

Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
 Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO NO SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola		<input type="checkbox"/>
Alloggio custode		<input type="checkbox"/>
Sala riunioni	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Atrio	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Porticato - Piloty	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Lavatoio	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Cortile e camminamenti	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Verde	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Parcheggio auto	(posti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Tennis	(campi n. _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina	(m ² _____)	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione	_____	<input type="checkbox"/>

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(*) Dell' accesso principale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare	C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Sezione</td> <td style="width: 25%;">Foglio</td> <td style="width: 25%;">Particella</td> <td style="width: 25%;">Subalterno</td> </tr> <tr> <td>STR</td> <td>35</td> <td>1185</td> <td></td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </table>	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	STR	35	1185		_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	<p>C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)</p> <p>1. LOCALI PRINCIPALI: Piano T _____ lordi m² 35 di cui utili m² 28</p> <p>2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____</p> <p>3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____ Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____</p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m² 45 Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p>6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm 300 Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____</p>
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno														
STR	35	1185															
_____	_____	_____	_____														
_____	_____	_____	_____														
<p>B Riferimenti Temporali</p> <p>Anno: _____ Di costruzione <u>antec. 1942</u> Di ristrutturazione totale _____</p>	<p>C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare</p> <p>C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'</p> <p><input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura</p> <p>1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. _____ sup. utile m² _____</p> <p>2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. _____ sup. utile m² _____ Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m² _____ SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² _____</p> <p>3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____</p> <p>4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____</p> <p>5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m² _____ Piscina, tennis, _____ sup. m² _____ Parcheggio auto per posti numero _____</p> <p>6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.L.U. cm. _____ Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____</p> <p>7. PER LE U.L. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI</p> <p>Piani fuori terra n. _____ m³. _____ Piani entro terra n. _____ m³. _____</p>																
	<p>D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare</p> <p>IMPIANTO AUTONOMO</p> <p>Riscaldamento <input type="checkbox"/></p> <p>Acqua calda <input type="checkbox"/></p> <p>Condizionamento <input type="checkbox"/></p> <p>Citofonico <input type="checkbox"/></p> <p>Video - citofonico <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Ascensore di servizio <input type="checkbox"/></p> <p>Montacarichi <input type="checkbox"/></p> <p>Altro _____ <input type="checkbox"/></p>																

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' Immobiliare n. 1								
Sezione: STR		Foglio: 35		Particella: 1185		Subalterno:		
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	35		F	45				

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili

ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Compilato da:
Venzano Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Genova

N. **[REDACTED]**

Comune di Genova - Genova

Sezione: STR Foglio: 35

Particella: 1185

Protocollo n.

del

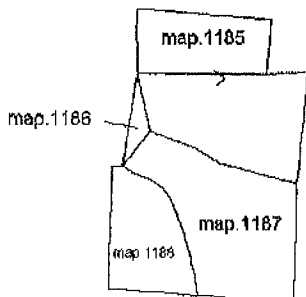
Tipo Mappale n. 390444

del 23/11/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 400

- map.1185 - Magazzino con corte di pertinenza
- map.1186 - Area urbana
- map.1187 - Area urbana
- map.1188 - Area urbana

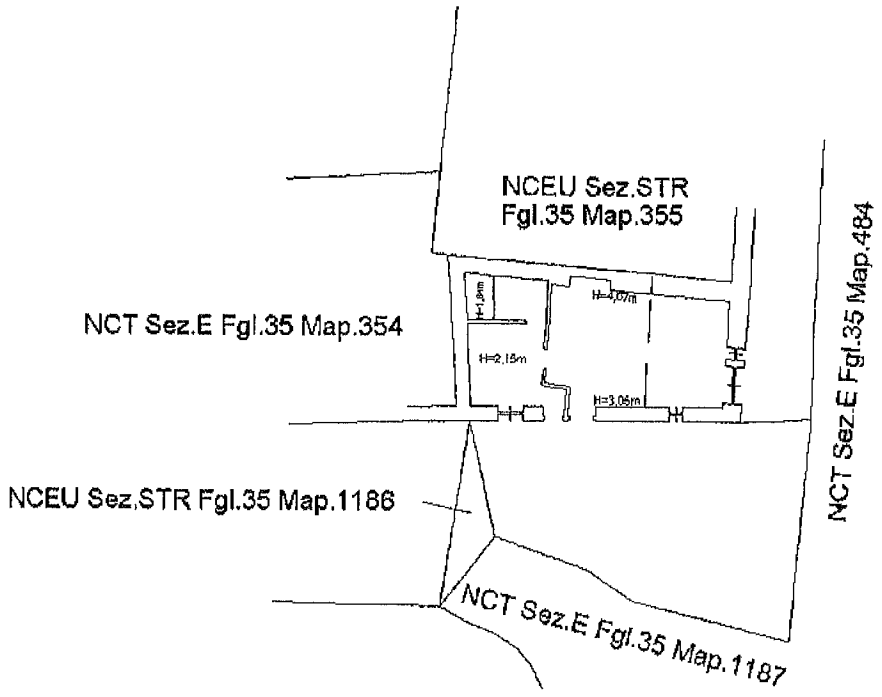




**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova Via Benedetto Da Porto _____ civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: STR Foglio: 35 Particella: 1185 Subalterno:	Compilata da: Venzano Luca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Genova N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra
Hmax=4,07m
Hmin=1,84m




Cognome... VENZANO	
Nome... LUCA	
nato il... [REDACTED]	
(alto n. [REDACTED] P. [REDACTED] S. [REDACTED])	
a... [REDACTED]	
Cittadinanza... [REDACTED]	
Residenza... [REDACTED]	
Via... [REDACTED]	
Stato civile... [REDACTED]	
Professione... GEOMETRA	
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALENTI	
Statura... [REDACTED]	Firma del titolare... [REDACTED] Impronta del dito indice sinistro
Capelli... [REDACTED]	
Occhi... [REDACTED]	
Segni particolari... N.N.	
IL SINDACO (Dott. Luca Pastorino) 	

Scadenza : [REDACTED]



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI [REDACTED]

CARTA D'IDENTITA'

N° [REDACTED]

DI

VENZANO LUCA



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) dell'area sita in Via Benedetto da Porto presso il civico 14.

Relazione urbanistica

Premesse

Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" inserisce una specifica norma che prevede "Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno."

La suddetta flessibilità del Piano prefigura una procedura di aggiornamento al fine di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato. Nel contempo, la stessa norma, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privati sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene.

Con nota del 30/10/2018, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in data 03/11/2018 con il n. 379522, il Geom. Luca Venzano, in qualità di tecnico incaricato del Sig. Paolo Carchesio Usai, proprietario del compendio, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile sito in Via Benedetto da Porto 14 e le aree di pertinenza allo stesso annesse.

Nella suddetta istanza viene richiesto che la porzione della proprietà immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (di seguito NCEU) sezione urbana STR foglio 35 mappali 355, 1185, 1186, 1187 e 1188, non è mai stata di proprietà ecclesiastica e non esistendo il servizio religioso "esistente", ma un compendio privato, che non è mai stato di proprietà ecclesiastica, venga ricompreso nel limitrofo ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR) o, in alternativa nell'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico (AC-US).

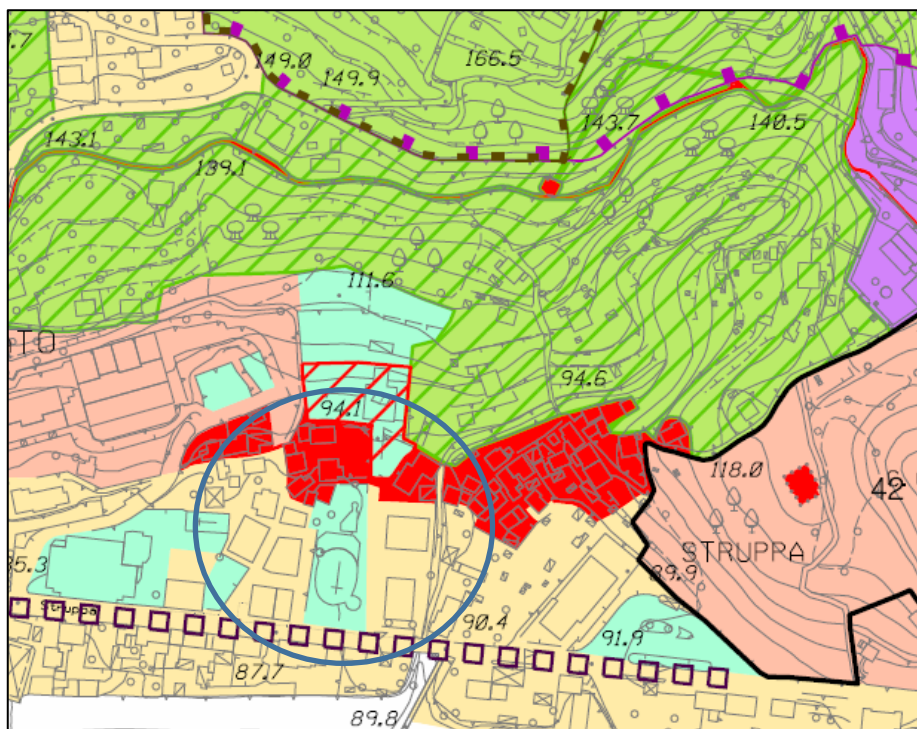
Infine, nell'istanza, viene precisato che la modifica allo Strumento Urbanistico di cui alla presente istanza **non è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 38 comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n. 16**, come introdotto dalla Legge regionale 29 dicembre 2014 n. 41, in quanto rientra nelle flessibilità già previste dal PUC ed in quanto, anche sotto il profilo sostanziale, non apporterà innovazioni di rilievo alla disciplina del vigente Piano Urbanistico, ma si concretterà nel semplice riconoscimento di una situazione giuridico fattuale (la non esistenza di un servizio religioso esistente su aree private) già esistente alla data di adozione del progetto definitivo di PUC, per una mera svista o errata localizzazione, che la Civica Amministrazione, se avesse avuto contezza dello stato dei luoghi, non avrebbe imposto il vincolo a servizio pubblico su tutto il compendio.

Viene altresì allegato all'istanza copia dell'atto di compravendita, redatto dal Notaio Dott. Rosetta Gessaga il 24/05/2011 e registrato a Genova col n. 7147 in data 10/06/2011, dalla quale si evince la consistenza immobiliare e la destinazione residenziale, diversa da servizio pubblico, nonché la provenienza del bene che deriva da diritti privati e non ecclesiastici.



COMUNE DI GENOVA

La Pianificazione comunale



L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 20 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici" e segnatamente nella tavola 20 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è inserita in un ambito destinato a "Interesse Comune esistente" n. 4037 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Media Valbisagno l'area in questione è classificata quale servizio "interesse comune esistente" n. 4037 – servizio religioso - Via Struppa - Tipo: Chiesa denominata di SS. Cosma

e Damiano di proprietà Ecclesiastica con superficie reale mq. 2.480 e superficie virtuale mq. 4.960, conteggiato negli standard urbanistici. Al contorno dell'area classificata a servizi, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta i terreni all'Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale AR-UR e all'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico storico AC-US.

Nel Livello Paesaggistico Puntuale non vi sono indicazioni per le aree in questione.

La Zonizzazione Geologica classifica le aree in ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree non risultano interessate.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: 3 – Pericolosità bassa.

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona nell' Ambito 53F – Genova "Bassa Valle Bisagno" in Aree Urbane: tessuti urbani (**TU**), disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, che individua parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico.

Il **Piano di Bacino del Torrente Bisagno**, approvato con DCP n.62 del 04.12.2001 e aggiornato con DDG n. 141 del 12/06/2017 entrata in vigore il 28/06/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 5) le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 214090) classifica le aree in Pg0 "aree a suscettività al dissesto molto bassa"; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 5) le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 214090) classifica le aree in R0 – Rischio lieve.



COMUNE DI GENOVA

Le aree in argomento **non ricadono nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i.

Le aree sono in parte interessate dal **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** quale Bellezza d'Insieme ai sensi dell'art.135 del DLgs 42/2004.

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie orizzontale esterna' che limita a quota 147,72 m.slm l'elevazione delle costruzioni, mentre il fabbricato esistente raggiunge la quota massima di circa 93 alla gronda.

b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC_01_A) 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica'.

Le aree non sono interessate dal **Piano di Rischio Aeroportuale** (revisionato ai sensi del DLgs 151/2006).

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

Analisi

In linea generale è opportuno rilevare che, avuto riguardo ai criteri dettati per distinguere i vincoli di tipo conformativo da quelli a contenuto espropriativo, la destinazione impressa dal PUC a "Servizio pubblico esistente" deve considerarsi connaturata alla destinazione urbanistica dell'area, in quanto lo strumento urbanistico rileva un servizio in atto, realizzato attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato, conforme ai principi che presiedono al corretto ed ordinario esercizio del potere pianificatorio, che regolano la proprietà privata alla realizzazione di obiettivi generali di pianificazione del territorio ai quali non può attribuirsi una natura ablatoria e/o sostanzialmente espropriativa.

Nel caso di specie, l'immobile in oggetto, è parzialmente interessato da un servizio pubblico censito nel volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi" del PUC come "interesse comune esistente" n. 4037 – servizio religioso - Via Struppa - Tipo: Chiesa denominata di SS. Cosma e Damiano di proprietà Ecclesiastica con superficie reale mq. 2.480 e superficie virtuale mq. 4.960.

Peraltro, il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, nel disciplinare il Sistema dei Servizi Pubblici, all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi" **inserisce una specifica norma che prevede** *"Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno."*

La suddetta flessibilità del Piano prefigura una procedura di aggiornamento al fine di "rettificare" una previsione vincolistica di Piano, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato. Nel contempo, la stessa norma, stabilisce già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene.

La specifica norma dell'Ambito SIS-S, ambito al quale è stato assoggettato parte del compendio in questione dal PUC, stabilisce che, dimostrata la dismissione del "servizio", nel caso di specie la non esistenza, assegna già quale destinazione urbanistica dovrà assumere l'area o il compendio privato sul quale il Piano aveva imposto il vincolo a servizi pubblici, ovvero l'assoggettamento all'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno del bene. Nel contempo la flessibilità del Piano, senza dar luogo ad



COMUNE DI GENOVA

un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di "rettificare", in questo caso una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato e, nel caso specifico, assoggettare, con il medesimo provvedimento, tali aree a Servizio Pubblico Ambito SIS-S.

Per quanto concerne l'applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché l'art. 38, comma 6 della l.r. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero l'applicazione del cd "maggior valore" per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici vigenti, nel caso di specie non è applicabile in quanto l'aggiornamento del Piano è già insito nella specifica norma di flessibilità e la procedura di aggiornamento è necessaria al fine di porre rimedio ad una rilevazione conformativa che la stessa Amministrazione non avrebbe operato in carenza dei presupposti giuridico formali, ovvero con la procedura delineata si prende atto della reale situazione del bene che non poteva e non può essere ascritto ai servizi pubblici, se non per una espressa volontà dell'Amministrazione di imposizione di vincolo ablativo, volontà non espressa per il compendio in argomento.

La proposta di modifica al PUC

Dall'ultima revisione degli standard urbanistici del Piano ed eventualmente di altre procedure analoghe in istruttoria o assunte dall'Amministrazione, emerge che tali aree per l'intero territorio comunale ammontano a 15.964.286 mq [rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi] con un saldo attivo di mq. 5.036.432. Per quanto concerne il Municipio 4 Media Valbisagno (Staglieno – Molassana - Struppa) i servizi di quartiere ammontano a mq. 1.890.969 con un saldo attivo di mq. 845.979.

In considerazione di ciò è possibile proporre la modifica richiesta con una riduzione di 158 mq di superficie reale del servizio di "interesse comune esistente" n. 4037, in quanto restano verificati gli standard urbanistici come delineati dal PUC.

A tal fine la corretta individuazione del Servizio di Interesse Comune esistente n. 4037, di tipo: servizio religioso di proprietà Ecclesiastica con superficie reale mq. 2.322 e superficie virtuale mq. 4.643, aggiornando di conseguenza il totale delle superfici sia a livello di Municipio (con un saldo attivo, aggiornato, di mq. 845.662) che per l'intero territorio comunale [Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio – Elenchi e Relazione descrittiva dell'apparato normativo] che risulta ancora con un saldo positivo di mq. 5.036.115.

Viene altresì proposto per le aree di pertinenza dell'edificio residenziale, segnalate nell'istanza e site in Via Benedetto da Porto civico 14, il corretto inserimento nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico - AC-US, ambito col quale viene disciplinato il fabbricato a cui sono annesse.

Modifica della tavola 20 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 individuando correttamente la suddetta area adibita a servizio di interesse comune esistente n. 4037.

Modifica della tavola 20 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo per le aree in oggetto l'inserimento nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico – AC-US.

Il tutto come meglio rappresentato negli stralci grafici, normativi e cartografici allegati quale parte integrante e sostanziale della presente relazione.

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il Volume "Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo" capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard in conseguenza della modifica del servizio.



COMUNE DI GENOVA

Qualificazione della modifica urbanistica

Premesso che la qualificazione della modifica è definita nelle norme di flessibilità previste dal PUC all'art. SIS-S-2 "Disciplina degli interventi edilizi", delle Norme di Conformità e che detta flessibilità è già stata oggetto di valutazione in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, peraltro detta fattispecie è prevista dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della l.r. 36/1997 che al comma 1 recita "Le norme del PUC definiscono i margini di flessibilità entro cui le relative previsioni possono essere attuate senza ricorso né alla procedura di aggiornamento di cui al comma 3, né alla procedura di variante di cui all'articolo 44." Nondimeno il citato art. SIS-S-2, allo scopo di non dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione, stabilisce altresì il percorso procedurale, ovvero ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/1997, al fine di "rettificare", in questo caso una rilevazione di servizio in atto, che la stessa Amministrazione, se avesse avuto conoscenza di tali situazioni in sede di formazione del PUC, non avrebbe operato e nel contempo assoggettare un'altra area, già individuata in sede di Conferenza dei Servizi, a Servizio Pubblico SIS-S.

In considerazione di quanto sopra la proposta di modifica delineata non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012, ma tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di "servizio pubblico" non esistente e viceversa inserisce un vincolo a Servizi Pubblici su un'area all'uopo realizzata che il Piano aveva tralasciato.

Genova, 16.05.2019

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico

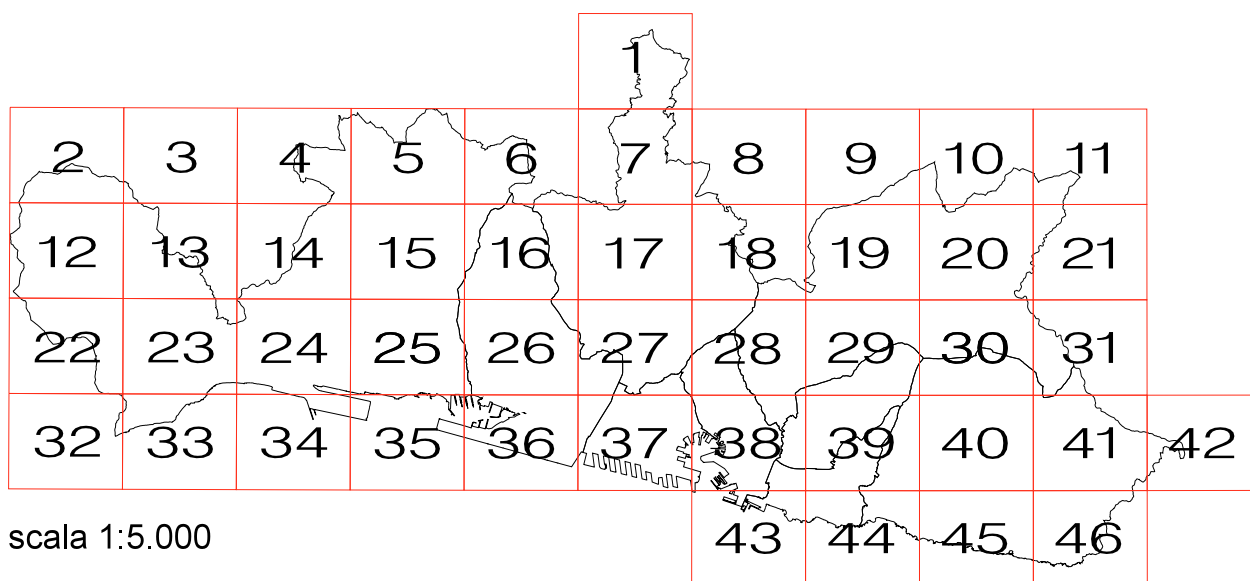
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS










































PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

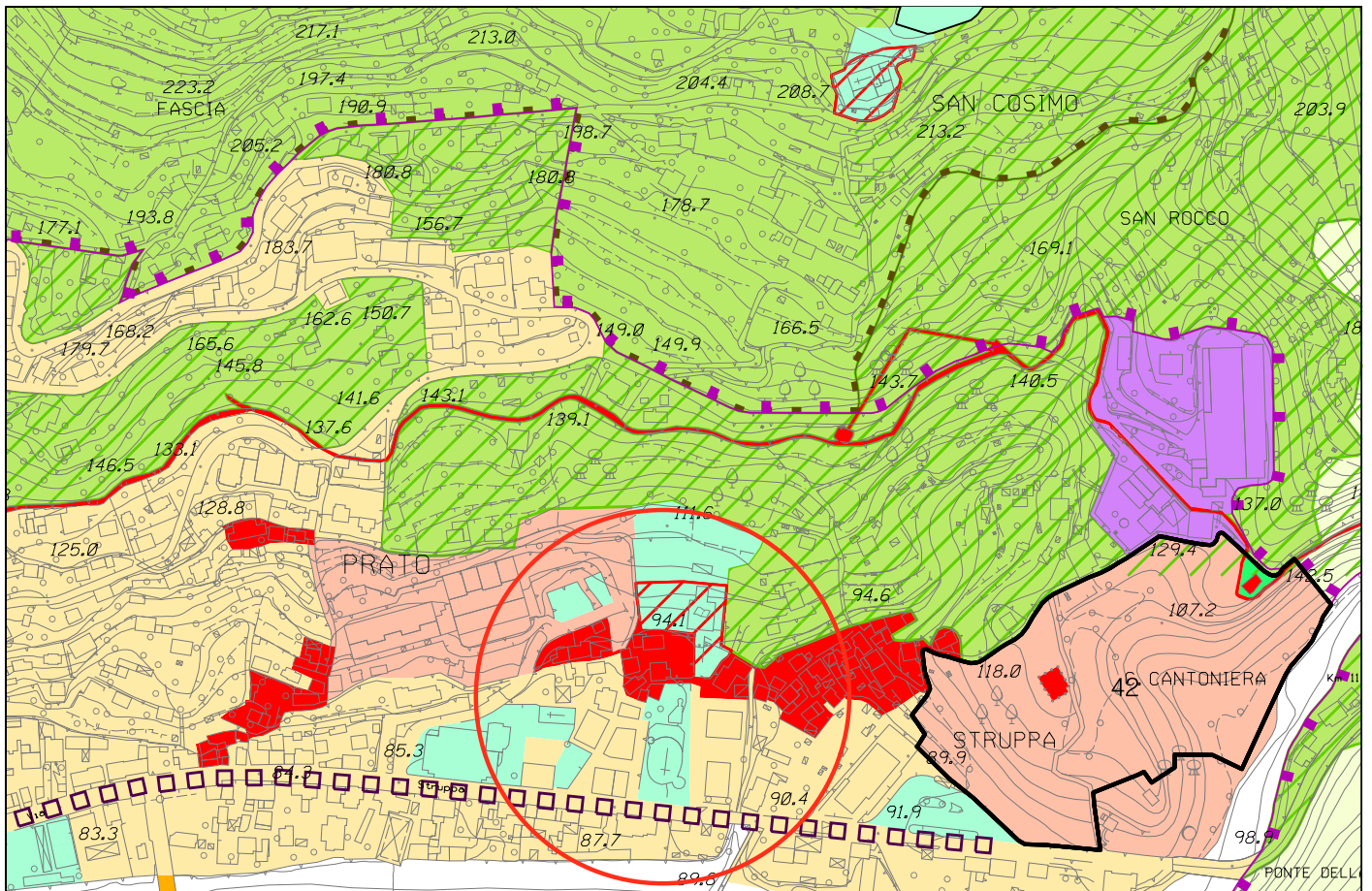
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

LEGENDA

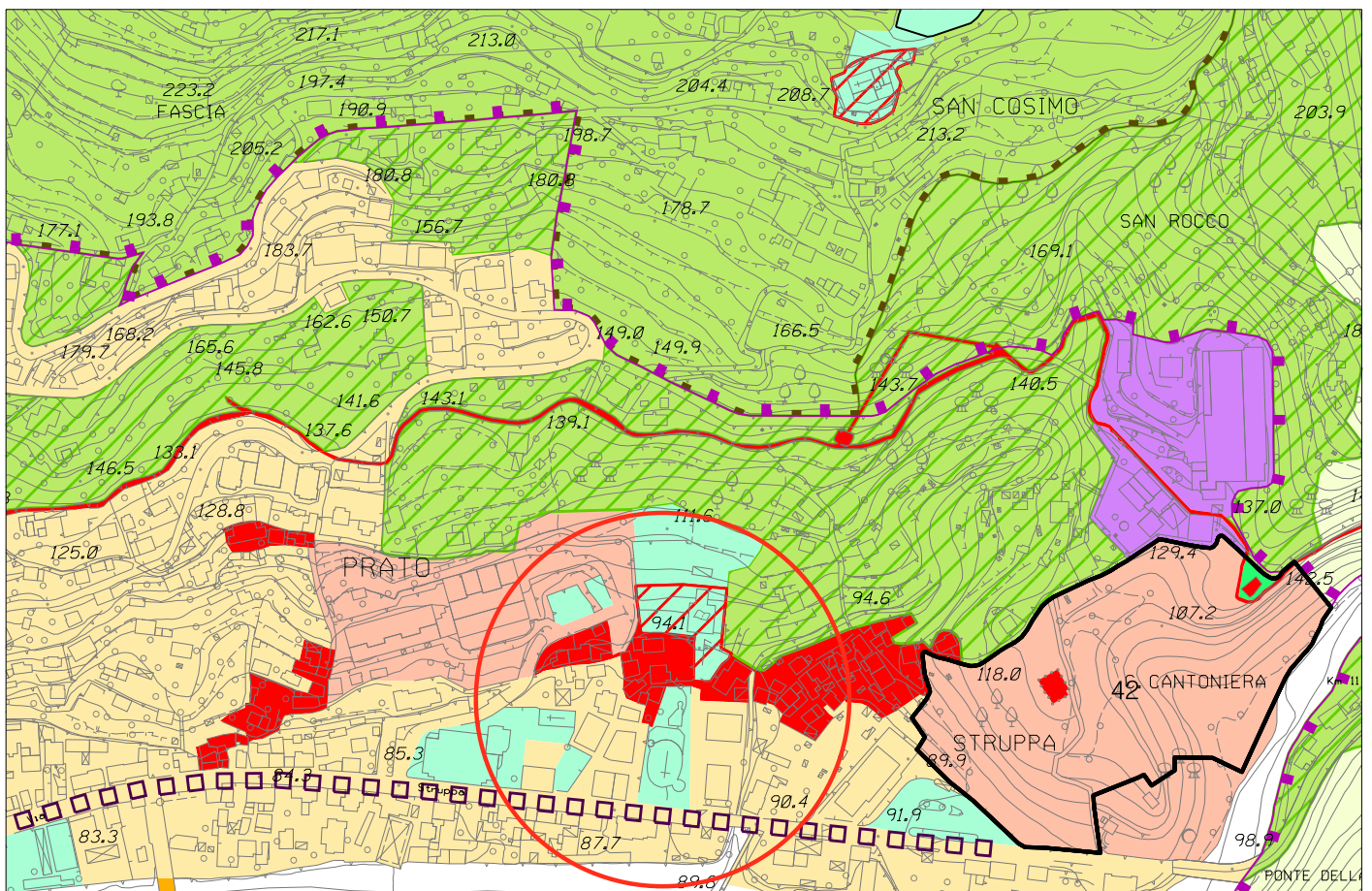
AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola			macro area paesaggistica
		AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			ambito con disciplina urbanistica speciale
		AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)	
		AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico		ambito portuale	
		AC-AR ambito di conservazione Antica Romana		aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali	
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	INFRASTRUTTURE		autostrada esistente
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			autostrada di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale			ferrovia di previsione
		ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale			trasporto pubblico in sede propria di previsione
	SERVIZI PUBBLICI			SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici	
		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			SIS-I viabilità principale di previsione
		SIS-S servizi cimiteriali			SIS-I viabilità di previsione
		distretto di trasformazione			nodi infrastrutturali
		rete idrografica			assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94		
	limiti amministrativi: Comune				



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



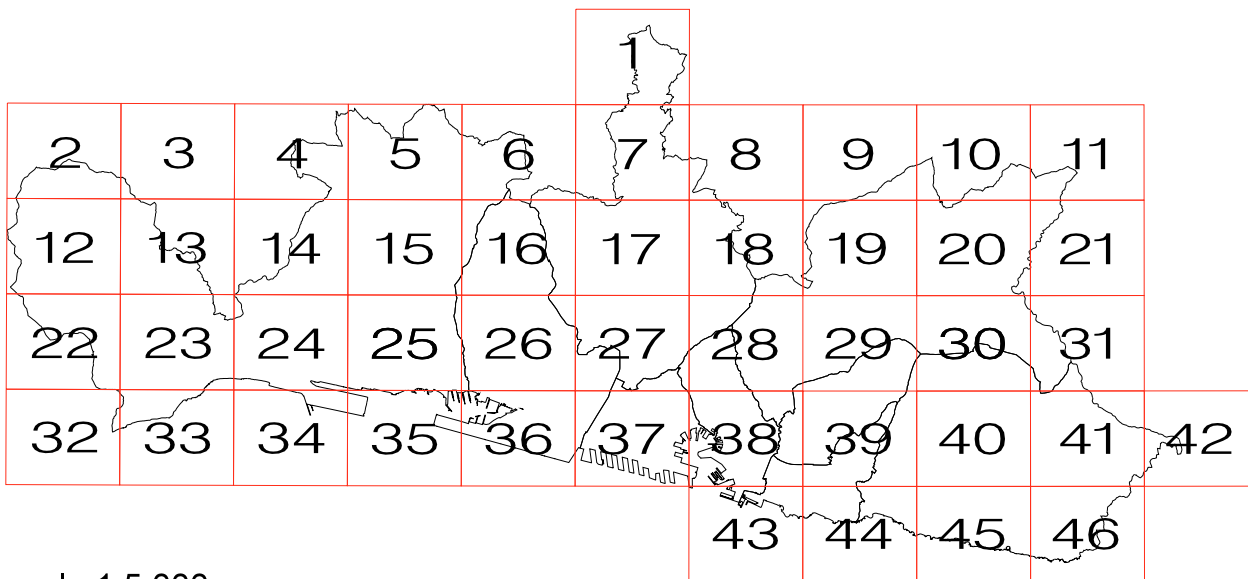
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE




scala 1:5.000

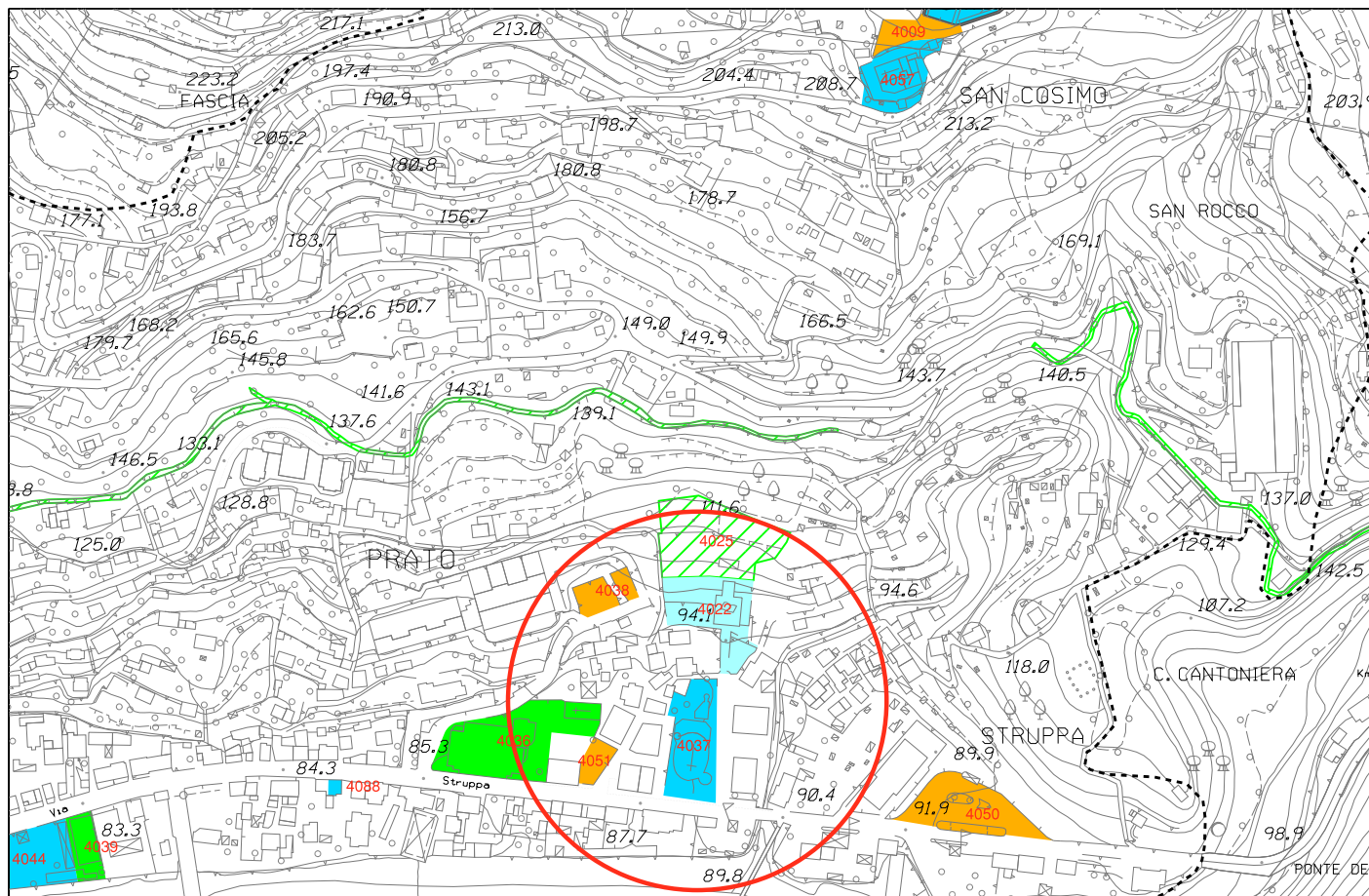
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

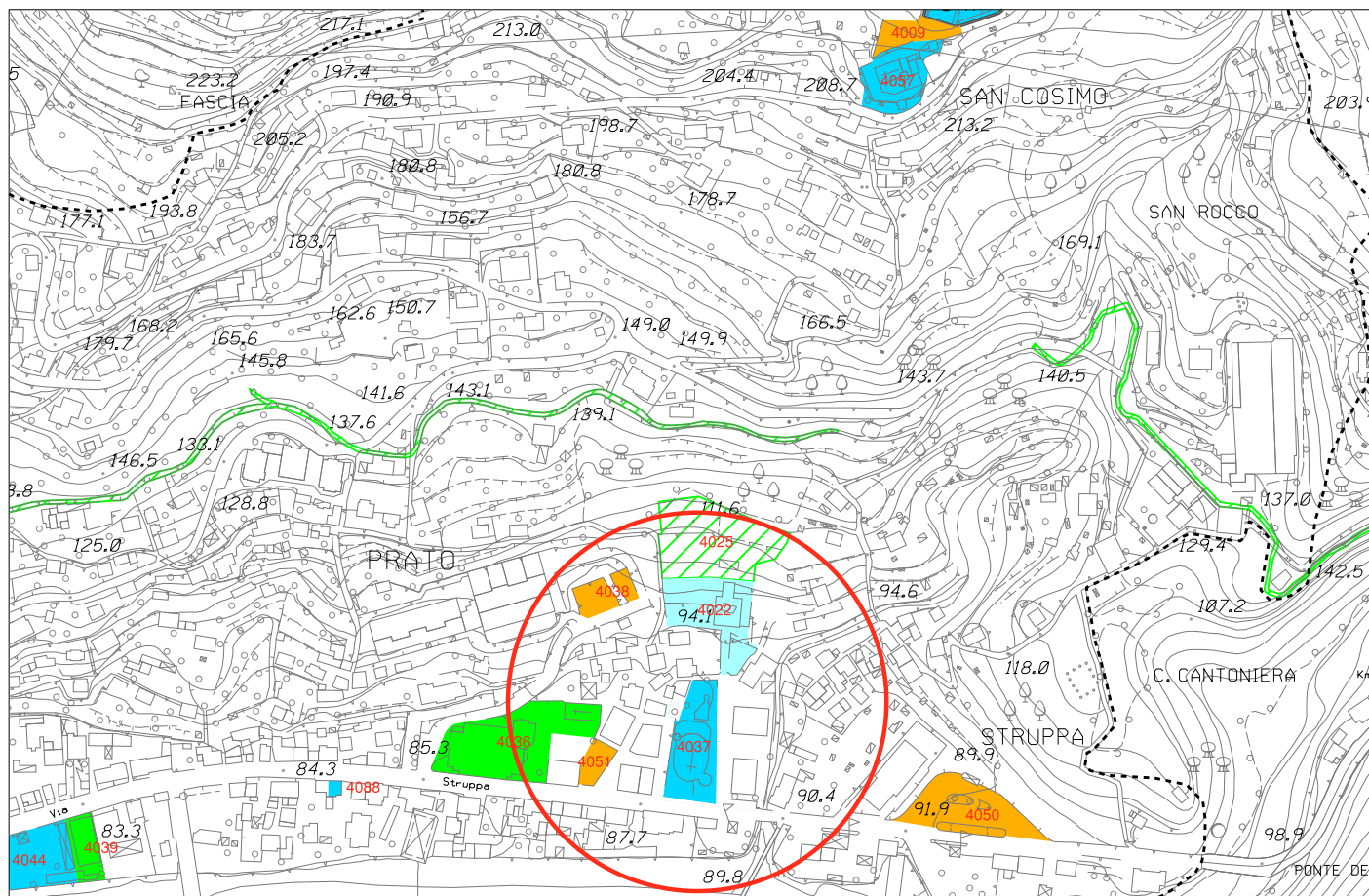
LEGENDA

	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI		PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI		PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA il numero superiore indica il servizio posto in copertura il parcheggio e' indicato dal numero inferiore
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI		SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI		SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE
	CIMITERI		SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI		RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI		RETE DEI PICCOLI PROGETTI
	PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA		CONFINE MUNICIPIO
	PARCHEGGI ESISTENTI		LIMITE DI CENTRO ABITATO
	PARCHEGGI PREVISTI		CONFINE DI COMUNE
	SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI		

Municipio IV Media Valbisagno



Stralcio P.U.C. vigente - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



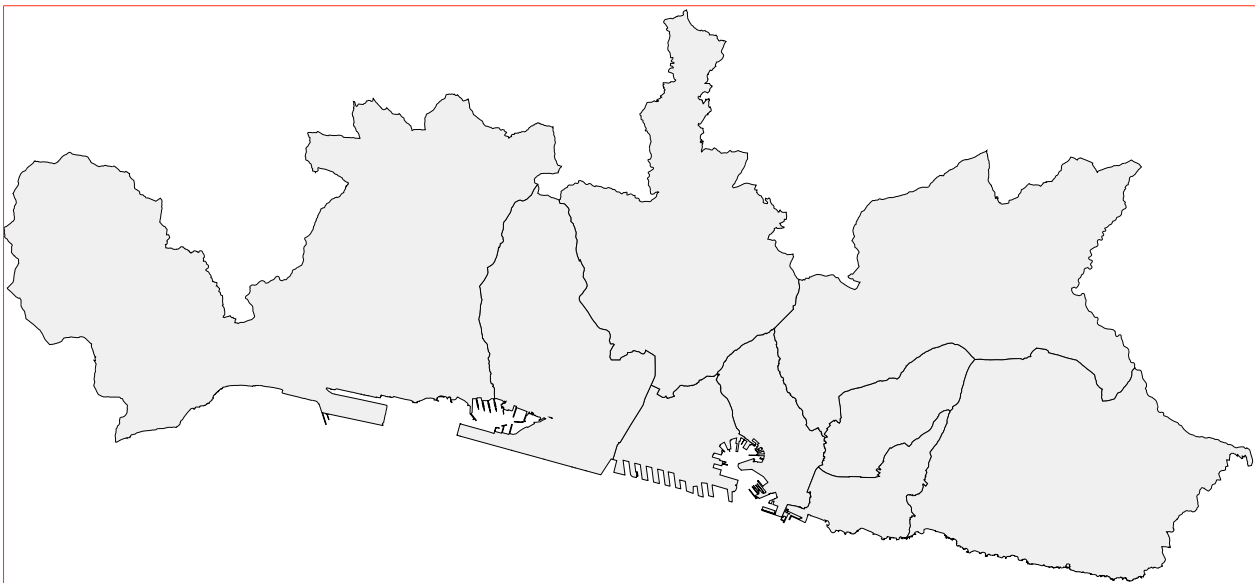
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
BILANCI - ELENCHI
AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(STRALCIO)

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

**BILANCIO SERVIZI IN ADOZIONE MUNICIPI
INTERO TERRITORIO COMUNALE**

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 607.103 abitanti mq. 10.927.854

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	2.856.464	2.856.147	
Istruzione	mq	1.536.109		
Parcheggi	mq	1.362.177		
Verde pubblico	mq	6.932.602		
	mq	12.687.352	12.687.035	

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	197.726		
Istruzione	mq	57.462		
Parcheggi	mq	290.394		
Verde pubblico	mq	2.731.352		
	mq	3.276.934		

	mq	15.964.286	15.963.969
--	----	-----------------------	------------

	mq	5.036.432	5.036.115
--	----	----------------------	-----------

SERVIZI RELIGIOSI – indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4
30% dei servizi di interesse comune esistente

servizi religiosi esistenti	mq	1.139.117	1.138.800	
-----------------------------	----	----------------------	-----------	--

servizi religiosi di previsione	mq	0		
---------------------------------	----	---	--	--

	mq	1.139.117	1.138.800
--	----	----------------------	-----------

	mq	282.178	281.956
--	----	--------------------	---------

MUNICIPIO 4 BASSA VALBISAGNO

STAGLIENO
MOLASSANA
STRUPPA

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 58.055 abitanti mq. 1.044.990

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	206.187	205.870
Istruzione	mq	173.478	
Parcheggi	mq	225.584	
Verde pubblico	mq	701.084	
	mq	<u>1.306.333</u>	<u>1.306.016</u>

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	31.799	
Parcheggi	mq	30.328	
Verde pubblico	mq	522.509	
	mq	<u>584.636</u>	

TOTALE mq 1.890.969
1.890.652

SALDO: mq 845.979
845.662

SERVIZI RELIGIOSI – indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4

30% dei servizi di interesse comune esistente

servizi religiosi esistenti	mq	84.433	84.116
servizi religiosi di previsione	mq		0

Totale mq 84.433
84.116

Saldo: mq 22.577
22.355

Municipio

MEDIA VAL BISAGNO

Descrizione: interesse comune esistente - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
4001	+	VIA MONTENERO	CHIESA	ECCL	508	1.016
4002	+	VIA S.PANTALEO	CHIESA	ECCL	1.021	2.042
4003	+	LOCALITA' S.ANTONINO	CHIESA	ECCL	1.032	2.063
4004	+	VIA DI CRETO	CHIESA	ECCL	379	757
4005	Q	VIA MOLASSANA	SERVIZI COMUNALI-POLIZIA MUNICIPALE	PUBB	112	224
4009	+	VIA S.ROCCO	CHIESA	ECCL	1.733	3.463
4010	+	VIA DI CRETO	ORATORIO	ECCL	96	191
4011	Q	VIA DI CRETO	SEDE ASSOCIAZIONE	PUBB	293	585
4012	+	PASSO GAMBONIA	CHIESA	ECCL	243	487
4013	+	VIA MONTEBRUNO	CHIESA	ECCL	1.990	3.980
4015	A	PIAZZALE PARENZO	SERVIZI SANITARI-ASL-PUBBLICA ASSISTENZA	PRIV	305	610
4016	Q	VIA SERINO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	2.271	4.542
4018	A H	VIA STRUPPA	RSA-SERVIZI SANITARI-ASL	PUBB	18.098	36.195
4019	+	VIA LOMBARDI	CHIESA	ECCL	274	548
4020	A	VIA DA VERRAZZANO	RSA-RESIDENZA PROTETTA	ECCL	6.707	13.415
4022	+	VIA BASCIARI	ORATORIO	ECCL	478	956
4023	+	VIA TRENASCO	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	1.427	2.854
4027	+	VIA TERPI	CHIESA	ECCL	4.444	8.889
4028	+	VIA TERPI	ISTITUTO RELIGIOSO	ECCL	1.326	2.653
4029	A	SALITA COSTA DI S.EUSEBIO	COMUNITA' ALLOGGIO PER ANZIANI	PRIV	3.459	6.918
4032	A	VIA MOGADISCIO	CENTRO PORTATORI HANDICAP	PRIV	411	822
4033	+	PIAZZA S.EUSEBIO	CHIESA	ECCL	886	1.771
4034	+	VIA DI CRETO	CHIESA	ECCL	1.898	3.795
4036	A	SALITA CANOVA DI STRUPPA	ASSISTENZA HANDICAPPATI	PUBB	1.606	3.212
4037	+	VIA STRUPPA	CHIESA	ECCL	2.480 2.322	4.960 4.643
4038	A	VIALE PINO SOTTANO	SERVIZI SANITARI ASL-CASA DI RIPOSO	PRIV	2.451	4.902
4042	M	PIAZZALE PARENZO	MERCATO COMUNALE	PUBB	569	1.138
4043	+	VIA BOBBIO	CHIESA	ECCL	1.169	2.337
4044	A Q	VIA STRUPPA	SERVIZI SANITARI ASL-PUBB.ASS.- SEDE ASS.	PRIV	1.917	3.835
4046	+	VIA DELLE GINESTRE	CHIESA	ECCL	3.039	6.078
4048	+	SALITA CHIESA STAGLIENO	CHIESA	ECCL	1.756	3.511
4050	H	CORSO DE STEFANIS	SERVIZI SANITARI-ASL	PUBB	1.469	2.937
4051	+	PIAZZA CHIESA MOLASSANA	CHIESA-SEDE DI ASSOCIAZIONE	ECCL	2.315	4.630
4052	+ Q	VIA MOGADISCIO	CHIESA-SEDE DI ASSOCIAZIONE	ECCL	2.295	4.591
4053	+ Q	SALITA S.GIACOMO	CHIESA-SEDE DI ASSOCIAZIONE	ECCL	2.230	4.459
4054	+	VIA DI PINO	CHIESA	ECCL	3.100	6.200
4055	+	SALITA CHIESA S.GOTTARDO	CHIESA	ECCL	2.601	5.201
4056	Q	VIA BUSCAGLIA	SERVIZI COMUNALI-POLIZIA MUNICIPALE	PUBB	153	307
4057	+	SALITA S.COSIMO STRUPPA	CHIESA	ECCL	1.850	3.701
4058	+	SALITA COSTA E POGGIO	CHIESA-ORATORIO	ECCL	1.740	3.481
4059	+	VIA SPALLAROSSA	CHIESA	ECCL	2.943	5.886

4060	+	VIA DI CRETO	CHIESA	ECCL	1.124	2.249
4061	+	VIA LODI	CHIESA	ECCL	367	734
4063	A	VIA MOGADISCIO	CASA DI RIPOSO	PRIV	6.297	12.594
4064	A	VIA EMILIA	CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	595	1.190
4065	Q	VIA PIACENZA	NIDO D'INFANZIA	PUBB	291	581
4066	Q	VIA ALLENDE	CENTRO BAMBINI E BAMBINE-SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	451	902
4067	H	VIA PIACENZA	SERVIZI SANITARI-ASL	PUBB	137	273
4070	A H	VIA MERELLO	SERVIZI SANITARI-ASL-CENTRO ASSISTENZIALE	PUBB	128	256
4073	Q	VIA VAL TREBBIA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	599	1.198
4074	A	PIAZZALE PARENZO	CENTRO ASSISTENZIALE	PRIV	195	390
4076	Q	VIA TORTONA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	148	295
4079	Q	VIA DELLE GAVETTE	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	114	229
4081	Q	VIA TERPI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	741	1.482
4082	++T	VIA DE VINCENZI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	173	347
4083	Q	VIA BERNARDINI	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	91	182
4084	Q	VIA S.ROCCO DI MOLASSANA	SEDE DI ASSOCIAZIONI	PUBB	1.061	2.122
4085	B	VIA MOLASSANA	BIBLIOTECA	PRIV	71	141
4086	Q	PONTE FLEMING	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	315	629
4087	B	VIA STRUPPA	BIBLIOTECA	PUBB	145	291
4088	Q	VIA STRUPPA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	92	185
4089	Q	VIA VIGO DI FASSA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	260	521
4090	Q	VIA MONTALDO	SEDE DI ASSOCIAZIONE SPORTIVA	PRIV	91	182
4091	Q	VIA PIACENZA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	191	382
4094	A	VIA DI CRETO	COMUNITA' TERAPEUTICA PSICHIATRICA	PRIV	1.331	2.663
4095	Q	VIA DA VERRAZZANO	NIDO D'INFANZIA ACCREDITATO	PUBB	1.628	3.257
4099	Q	VIA PIACENZA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	126	251
4100	Q	VIA BOBBIO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PUBB	49	99
4101	Q	PIAZZA DELL'OLMO	UFFICI PUBBLICI	PUBB	830	1.659
4102	H	PIAZZA DELL'OLMO	SERVIZI SANITARI	PUBB	380	761

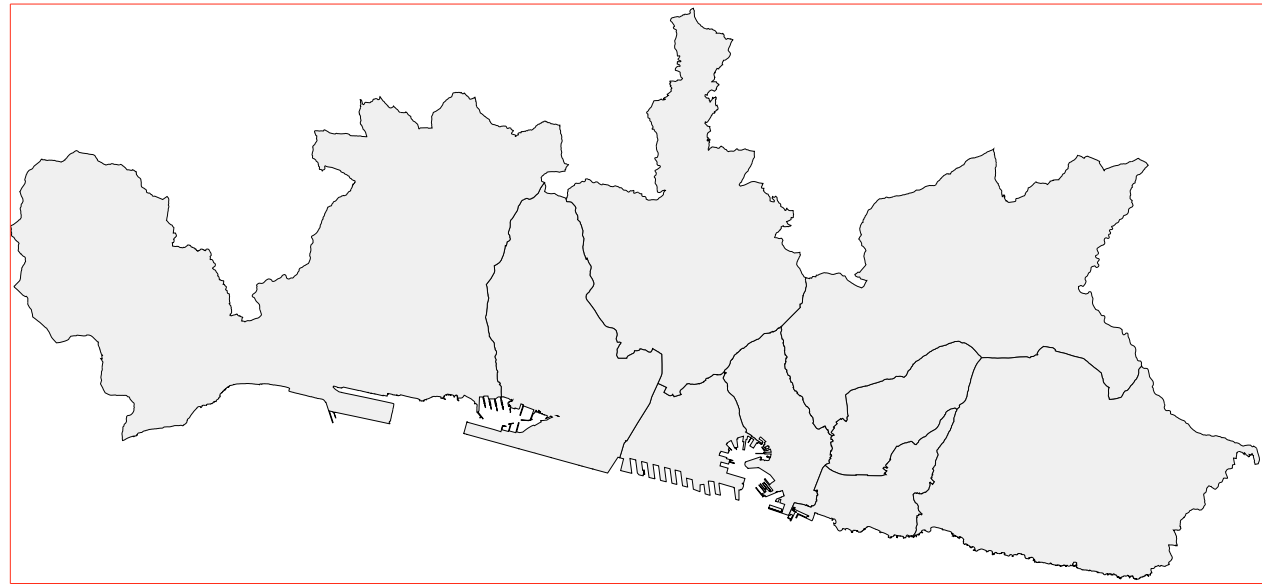
Totale superfici 103.094 206.187
102.936 205.870

Descrizione: interesse comune esistente - T

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
4006	CM	VIALE OLIVO	CIMITERO	PUBB	10.614	0
4008	PC	VIA MOLASSANA	CASERMA CARABINIERI	PUBB	1.637	0
4017	QZT	VIA STRUPPA	VIVAIO COMUNALE	PUBB	10.921	0
4021	CM	VIA BASCIARI	CIMITERO	PUBB	1.030	0
4031	CM	VIA MOGADISCIO	CIMITERO	PUBB	11.126	0
4035	CM	VIA ARAONE DA STRUPPA	CIMITERO	PUBB	10.354	0
4039	CM	VIA MONTE DI PINO	CIMITERO	PUBB	2.850	0
4040	CM	SALITA S.COSIMO STRUPPA	CIMITERO	PUBB	1.990	0
4041	PCT	VIA STRUPPA	STAZIONE TERRITORIALE	PUBB	2.162	0
4045	CN	VIA MACCHI	CAMPO NOMADI	PUBB	2.089	0
4047	CM	PIAZZALE RESASCO	CIMITERO	PUBB	273.413	0
4072	Q	VIA BOBBIO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	176	0
4077	Q	LUNGOBISAGNO ISTRIA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	90	0
4078	Q	LUNGOBISAGNO DALMAZIA	SEDE DI ASSOCIAZIONI	PUBB	83	0



PIANO URBANISTICO COMUNALE



AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(STRALCIO)

RELAZIONE DESCRITTIVA
DELL'APPARATO NORMATIVO

pubblico o a parcheggi non sono computate le quantità di aree per servizi derivanti dall'attuazione dei Distretti di trasformazione.

12. Confrontando il fabbisogno di servizi pubblici indotto dal peso insediativo esistente e di previsione del PUC (pari alla somma di 11.698.218 mq e di 3.677.325 mq e cioè 15.375.543 mq) con il bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione (pari a mq ~~15.964.286~~ **15.963.969**), il Bilancio urbanistico di PUC è verificato.

13. Gli standard urbanistici necessari a corrispondere i fabbisogni generati dai nuovi carichi insediativi nei Distretti di trasformazione sono stabiliti dalle norme generali del PUC nel rispetto delle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni legislative per le diverse funzioni insediabili. Le norme di congruenza individuano, inoltre, nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione, i casi nei quali sono previste all'interno degli stessi o limitatamente ai singoli, maggiori quote di standard, rispetto alle quantità minime richieste, in virtù dei differenti assetti di previsione, delle particolari condizioni e delle caratteristiche dei relativi contesti territoriali di appartenenza.

Articolazione del territorio e disciplina normativa

1. Il territorio comunale è suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione. Ciascun Ambito è dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori. Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del PUC, che costituiscono espressamente disciplina paesistica. Sono inoltre indicati nella cartografia di PUC perimetri che individuano aree, infrastrutture o immobili soggetti a discipline specifiche.

2. Per tutto il territorio comunale nella cartografia di livello paesaggistico puntuale del PUC, sono individuate la Struttura Urbana Qualificata (SUQ), le componenti del paesaggio di rilevante valore, gli archi costieri, i nuclei storici, le emergenze paesaggistiche e i sistemi di paesaggio,

che possono anche avere disciplina paesistica specifica.

3. Per l'intero territorio comunale il PUC contiene prescrizioni relative agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici, indicati nelle cartografie relative alla "zonizzazione geologica del territorio", ai "vincoli geomorfologici ed idraulici" e nelle relative Norme Geologiche.

4. Tabella di relazione D.M. 02.04.68 n. 1444 / PUC

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. (Struttura del Piano), è definita la seguente correlazione tra le zone omogenee, di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e gli Ambiti di conservazione e riqualificazione individuati dal Piano ai sensi dell'art. 28 della L.R. 36/1997:

D.M. 2.4.68	AMBITI PUC	SIGLA
A	Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico	AC-VP
	Ambito di conservazione del verde urbano strutturato	AC-VU
	Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano	AC-CS
	Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico	AC-US
	Ambito di Conservazione della via Antica Romana	AC-AR
	Ambito complesso per la valorizzazione del litorale	ACO-L
B	Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	AC-IU
	Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale	AR-UR
D	Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano	AR-PU
	Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale	AR-PI
E	Ambito di conservazione del territorio non insediato	AC-NI
	Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale	AR-PR
	Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola	AR-PA
F	Sistema delle infrastrutture e dei servizi	SIS



COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento Servizi del PUC, ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) dell'area sita in Via Benedetto da Porto presso il civico 14.

Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

Con nota del 30/10/2018, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in data 03/11/2018 con il n. 379522, il Geom. Luca Venzano, in qualità di tecnico incaricato del Sig. Paolo Carchesio Usai, ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i., ai sensi della disciplina del medesimo PUC relativa ai Servizi Pubblici (SIS-S) art. SIS-S-2 per l'immobile sito in Via Benedetto da Porto 14 e le aree di pertinenza allo stesso annesse.

Nella suddetta istanza viene richiesto che la porzione della proprietà immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (di seguito NCEU) sezione urbana STR foglio 35 mappali 355, 1185, 1186, 1187 e 1188, non è mai stata di proprietà ecclesiastica e non esistendo il servizio religioso esistente ma un compendio privato che non è mai stato di proprietà ecclesiastica, venga ricompreso nel limitrofo ambito di Riqualficazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR) o, in alternativa nell'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico (AC-US).

Viene altresì allegato all'istanza copia dell'atto di compravendita, redatto dal Notaio Dott. Rosetta Gessaga il 24/05/2011 e registrato a Genova col n. 7147 in data 10/06/2011, dalla quale si evince la consistenza immobiliare e la destinazione residenziale, diversa da servizio pubblico, nonché la provenienza del bene che deriva da diritti privati e non ecclesiastici.

La Pianificazione comunale e sovraordinata

L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 20 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici" e segnatamente nella tavola 20 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è inserita in un ambito destinato a "Interesse Comune esistente" n. 4037 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Media Valbisagno l'area in questione è classificata quale servizio "interesse comune esistente" n. 4037 – servizio religioso - Via Struppa - Tipo: Chiesa denominata di SS. Cosma e Damiano di proprietà Ecclesiastica con superficie reale mq. 2.480 e superficie virtuale mq. 4.960, conteggiato negli standard urbanistici. Al contorno dell'area classificata a servizi, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta i terreni all'Ambito di riqualficazione urbanistica - residenziale AR-UR e all'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico storico AC-US.

Nel **Livello Paesaggistico Puntuale** non vi sono indicazioni per le aree in questione.

La **Zonizzazione Geologica** classifica le aree in ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Nella carta dei **Vincoli Geomorfologici e Idraulici** le aree non risultano interessate.

La **Classificazione Sismica** ricomprende l'area in: 3 – Pericolosità bassa.

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona nell' Ambito 53F – Genova "Bassa Valle Bisagno" in Aree Urbane: tessuti urbani (**TU**), disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, che



COMUNE DI GENOVA

individua parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico.

Il **Piano di Bacino del Torrente Bisagno**, approvato con DCP n.62 del 04.12.2001 e aggiornato con DDG n. 141 del 12/06/2017 entrata in vigore il 28/06/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 5) le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 214090) classifica le aree in Pg0 “aree a suscettività al dissesto molto bassa”; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 5) le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 214090) classifica le aree in R0 – Rischio lieve.

Le aree in argomento **non ricadono nel Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i.

Le aree sono in parte interessate dal **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio** quale Bellezza d’Insieme ai sensi dell’art.135 del DLgs 42/2004.

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

La proposta di modifica al PUC

E’ possibile proporre la modifica richiesta in quanto, nella sostanza, la verifica degli standard urbanistici come delineata dal PUC continua a presentare, per quanto concerne il Municipio 4 Media Valbisagno (Staglieno – Molassana - Struppa), un saldo attivo.

In considerazione di ciò è possibile proporre la modifica richiesta con una riduzione di 158 mq di superficie reale del servizio di “interesse comune esistente” n. 4037, in quanto restano verificati gli standard urbanistici come delineati dal PUC.

Viene altresì proposto per le aree di pertinenza dell’edificio residenziale, segnalate nell’istanza e site in Via Benedetto da Porto civico 14, il corretto inserimento nell’Ambito di conservazione dell’impianto urbano storico - AC-US, ambito col quale viene disciplinato il fabbricato a cui sono annesse.

Da ciò consegue la modifica della tavola 20 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3 individuando correttamente la suddetta area adibita a servizio di interesse comune esistente n. 4037 e la modifica della tavola 20 dell’Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3 proponendo per le aree in oggetto l’inserimento nell’Ambito di conservazione dell’impianto urbano storico – AC-US.

Il tutto come meglio rappresentato negli stralci grafici, normativi e cartografici allegati quale parte integrante e sostanziale della Relazione Urbanistica.

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il Volume “Relazione descrittiva dell’Apparato Normativo” capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard in conseguenza della modifica del servizio.

La **proposta di modifica delineata** non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, ma tende ad eliminare, nei margini di flessibilità previsti, una errata rilevazione di “servizio pubblico”.

Inoltre tale proposta non comporta l’individuazione di nuovi distretti, né l’incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.



COMUNE DI GENOVA

Disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e s.m.i.

La proposta di modifica al PUC vigente in oggetto non richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.i. in quanto non presenta potenziali effetti sull'ambiente come espressi nell'Allegato A, ovvero l'area non è interessata da aree inondabili e/o a suscettività al dissesto elevata o molto elevata, non ricade in zone umide o carsiche, non incide sulla Rete Ecologica Ligure. Inoltre non è previsto carico insediativo in aree in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio. E' conforme alla pianificazione sovraordinata quindi non prevede varianti al P.T.C.P..

Genova, 15.05.2019



Il Funzionario Tecnico

arch. Anna Maria Colombo



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2019-DL-209 DEL 28/05/2019 AD OGGETTO:
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELLA
DISCIPLINA DEL MEDESIMO PUC RELATIVA AI SERVIZI PUBBLICI
(SIS-S), ART. SIS-S-2, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA
URBANISTICA DI AREE PRIVATE SITE IN VIA BENEDETTO DA
PORTO PRESSO IL CIV. 14, A GENOVA STRUPPA – MUNICIPIO IV
MEDIA VALBISAGNO.**

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

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

28/05/2019

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi