



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
**Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-194 del 12/07/2023**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 19/2023, RECANTE INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITA' DEL PUC, CON APPROVAZIONE DELLE STESSE MODIFICHE E PRESA D'ATTO DEL LORO MANCATO ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Il Presidente pone in discussione la Proposta di Giunta n. 30 del 14 luglio 2023;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Demanio Marittimo, Sviluppo economico, Lavoro e Rapporti sindacali, Mario Mascia

Visti:

- la LR n. 36/1997 e s.m.i.;
- la LR n. 32/2012 e s.m.i.;
- il PUC in vigore dal 03/12/2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;
- la DCC n. 19/2023 e suoi allegati;
- la Determinazione Dirigenziale della Direzione Ambiente del 15/06/2023 n. 55;

Premesso che:

- il Consiglio Comunale in data 18 aprile 2023 ha approvato la deliberazione n. 19, ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile;
- nei termini dell'art. 43 della LR n. 36/1997 e s.m.i, di detta deliberazione è stato dato avviso al pubblico, tramite pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria del 10 maggio 2023, Anno 54 N. 19 – Parte IV;
- in conformità a quanto esplicitato nel suddetto avviso, la deliberazione di cui trattasi, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, è stata pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova ([www.comune-genova.it](http://www.comune-genova.it)) e depositata a libera visione del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi, a far data dal 10 maggio 2023;
- ai sensi del comma 6 dell'art. 43 della LR n. 36/1997 e s.m.i., durante il periodo di pubblicazione, fino al 10 giugno 2023 compreso, chiunque poteva prendere visione degli atti, estrarne copia e presentare osservazioni;

Dato atto che:

- nel frattempo, conformemente al dispositivo della deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2023, con nota del 02/05/2023 - Prot. 0191024, è stato richiesto alla Direzione Ambiente di questo Comune di attivare il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ai sensi dell'art. 13 della LR n. 32/2012 e s.m.i., circa le disposizioni di cui alla stessa delibera, comprensiva della Relazione Urbanistica e del Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS;

Preso atto che:

- la Direzione Ambiente con Determinazione Dirigenziale del 15/06/2023 n. 55 ad oggetto: "Deliberazione n. 19, ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle norme generali e di conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile – Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 LR n. 32/2012 e s.m.i.", valutati i pareri forniti dai soggetti competenti consultati nell'ambito del procedimento (Regione Liguria, Città Metropolitana, ARPAL e Comune di Genova) ai sensi della suddetta Legge Regionale, ha quindi stabilito di non assoggettare a VAS le modifiche alle Norme Generali e di Conformità al PUC di cui alla DCC n. 19/2023;

Preso inoltre atto che:

- successivamente allo svolgimento della fase di pubblicità e partecipazione di cui al comma 6 del citato art. 43, il Comune è tenuto ad approvare le modifiche alle norme del PUC di cui trattasi nei modi e nei termini previsti ai commi 7 e 8 del medesimo art. 43 della LR n. 36/1997 e s.m.i.;
- in particolare il comma 7 dell'art. 43 della LR n. 36/1997 e s.m.i., precisa che: *"Il Comune decide sulle osservazioni pervenute con deliberazione del Consiglio comunale da assumere entro il termine di quarantacinque giorni dalla scadenza del periodo di pubblicità di cui al comma 6"*;

Riscontrato che:

- in esito al processo di pubblicazione e partecipazione conclusosi il 10 giugno 2023, sono pervenute a questo Comune n. 9 osservazioni, tutte allegare al presente atto quale parte integrante e sostanziale, come attestato dalla Direzione Stazione Unica Appaltante e Servizi Generali, Ufficio Archivio Protocollo Generale, con nota prot. n. 0271627 in data 16 giugno 2023;
- dette osservazioni, come sopra presentate, sono tutte esaminate, sintetizzate e hanno trovato risposta nell'ambito del documento denominato "Relazione di controdeduzioni alle osservazioni", allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- a seguito dell'esame di tali osservazioni si è proceduto ad alcune modifiche/integrazioni al testo normativo adottato e le stesse sono opportunamente evidenziate nel testo a fronte allegato parte integrante del presente provvedimento;
- pertanto delle 9 osservazioni pervenute, due sono state accolte (le nn. 7 e 9), due non sono state accolte (le nn. 1 e 3), mentre cinque sono state solo parzialmente accolte (le nn. 2, 4, 5, 6 e 8), nei termini e per i motivi esplicitati nella suddetta "Relazione di controdeduzioni";
- più in particolare a fronte di più osservazioni in cui si evidenzia il rischio di una non facile interpretazione della nuova norma sulla "Flessibilità" nei Servizi Pubblici rispetto al successivo art SIS-S5, si è provve-

duto ad apportare modifiche ad entrambe le disposizioni in modo tale che sia chiaro che entrambe si possono applicare a tutti i Servizi Pubblici dismessi, definizione che comprende anche i Servizi Religiosi, a seconda della singola fattispecie concreta e della scelta del proprietario, troverà applicazione o l'una o l'altra norma;

- inoltre, al fine di favorire la realizzazione effettiva o la ricostituzione di Servizi Pubblici nella misura minima del 30% richiesta dalle norme di flessibilità di nuova introduzione, nel caso in cui si provveda alla rifunzionalizzazione di un edificio dismesso ripristinando almeno nella percentuale di cui sopra il servizio pubblico, il contributo di costruzione sarà abbattuto del 10% poiché il complessivo intervento sarà assimilato a quelli di riqualificazione ambientale con il riconoscimento dell'incentivo già stabilito all'art. 14 punto 8 delle Norme Generali di PUC;

- inoltre si è provveduto alla riformulazione letterale di alcune disposizioni al fine di meglio esplicitarne il contenuto, o di eliminare alcuni errori di mero carattere materiale, ma senza modificarne il significato;

Ritenuto altresì che le modifiche normative che qui si approvano non comportano un incremento del peso insediativo/carico urbanistico già previsto poiché la maggiore superficie agibile che è possibile realizzare deve sempre essere recuperata dalla superficie agibile già accantonata e già riconosciuta dal vigente PUC, come deducibile dal combinato disposto delle diverse disposizioni contenute nell'art. 10 delle Norme Generali, il tutto anche con l'obiettivo di garantire il Bilancio 0 di PUC, così come scritto nelle premesse del medesimo articolo 10.

Rilevato infine che le modifiche normative così come si approvano con il presente provvedimento sono compatibili con la descrizione fondativa e agli obiettivi del PUC e conformi ai piani territoriali sovraordinati.

Valutato di:

- approvare tutto quanto rappresentato nella allegata "Relazione di Controdeduzioni alle osservazioni" allegata, richiamando le motivazioni e le considerazioni ivi esplicitate;

Ritenuto pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto:

- di approvare, ai sensi dell'art. 43 comma 3 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., le conseguenti modifiche alle Norme Generali e di Conformità del PUC adottate con DCC n. 19/2023, rielaborate per le motivazioni esplicitate nella relazione di Controdeduzione alle osservazioni pervenute ed a fronte degli errori materiali riscontrati;

Atteso che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dirigente dell'Urbanistica Dott. Paolo Berio quale responsabile del procedimento, che è incaricato di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento;

Attesa la necessità di acquisire il parere di regolarità contabile rilasciato dal responsabile di ragioneria ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs n. 267/20000 e s.m.i, considerato che il presente provvedimento comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. n. 267/00 e s.m.i, ed allegato alla presente proposta di deliberazione;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di dare atto ed attestare che nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 9 osservazioni in relazione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 19/2023 avente ad oggetto le modifiche alle Norme Generali e di Conformità del PUC di cui trattasi;
- 2) di dare atto, come riportato nella Determinazione Dirigenziale n. 55 del 15/06/2023 della Direzione Ambiente, che la modifica delle norme generali e di conformità del PUC, adottate con DCC n. 19 del 18/04/2023, non è da assoggettare a VAS;
- 3) di approvare tutto quanto rappresentato nella “Relazione di Controdeduzioni alle osservazioni” allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, richiamando le motivazioni e le considerazioni ivi esplicitate;
- 4) di approvare, ai sensi dell’art 43 comma 3 della legge regionale 36/1997, come da allegato testo normativo, le modifiche alle Norme Generali e di Conformità adottate, conseguenti all’esame delle osservazioni pervenute e alle correzioni di errori materiali riscontrati;
- 5) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
- 6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del DLgs. n. 267/2000 e s.m.i.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-194 DEL 12/07/2023

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 19/2023, RECANTE INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITA' DEL PUC, CON APPROVAZIONE DELLE STESSE MODIFICHE E PRESA D'ATTO DEL LORO MANCATO ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:**

***01 Attestazione Protocollo Generale***

***02 Osservazioni***

***03 Determina Dirigenziale\_n.2023-151.0.0. -55\_VAS***

***04 Relazione di Controdeduzione***

***05 Testo a fronte modifica norme***

Per Il Dirigente

Dr. Paolo Berio

Arch. Gianfranco Di Maio



**COMUNE DI GENOVA**

**DIREZIONE STAZIONE UNICA APPALTANTE  
SERVIZI GENERALI  
UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE**

Prot. N. 271627  
15 GIUGNO 2023

Genova,

DIREZIONE URBANISTICA

Via di

Francia 1

**Oggetto :** ATTESTAZIONE PRESENTAZIONE O NON PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI  
ADOZIONI DI  
AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI ART.43 L.R.36\97, INCENTIVI ALLA  
RIQUALIFICAZIONE  
AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI  
MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITA' DEL PUC. .

In risposta al Prot.181962 DEL 24 aprile 2023 ,si dichiara che  
nel periodo compreso dal 10 maggio 2023 al 12 giugno 2023 ,  
presso l'Archivio Generale sono pervenute  
le seguenti Osservazioni :

- 1- Prot.252871 del 7\6\2023
- 2- Prot.253712 del 7\6\2023
- 3- Prot.256786 del 8\6\2023
- 4- Prot.258360 del 9\6\2023
- 5- Prot.258368 del 9\6\2023
- 6- Prot.259235 del 12\6\2023
- 7- Prot.259293 del 12\6\2023
- 8- Prot.257301 del 9\6\2023
- 9- Prot.259247 del 12\6\2023.



Distinti Saluti

Il Funzionario Amm. vo  
Dott. Paolo Romei

c\_9969.Comune di Genova - Prot. 15/06/2023.0271627.1

Genova, 06 giugno 2023

Spett.le  
Comune di Genova  
Via Garibaldi, 9  
16124 – Genova

PEC: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

**Oggetto: "Osservazione relativa all'adozione di aggiornamento al PUC – Modifica Norme Generali e di Conformità"**

### **OSSERVAZIONE**

la sottoscritta [REDACTED], residente in Genova [REDACTED], formula l'osservazione di seguito illustrata, ai sensi dell'art. 43, comma 6, della L.R. n. 36/1997 e s.m. nei confronti della Deliberazione del Consiglio Comunale di Genova n. 19 el 18/04/2023 di adozione dell'aggiornamento al PUC vigente, con le modalità indicate dell'avviso "Rende Noto" del 24.04.2023 dal parte del Direttore della Direzione Urbanistica del Comune di Genova.

### **Premesso**

a) con D.C.C. n. 19 del 18/4/2023 il Comune di Genova ha adottato l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 comma 3, lett. c) e c-bis) della L.R. n. 36/1997, nel dichiarato intento di incentivare la "*riqualificazione ambientale*" e semplificare "*l'attuazione degli interventi*", modificando, in particolare, l'art.11 – Parametri urbanistico edilizi, della Disciplina tecnica generale del PUC, inserendo nell'elenco dei "23 - Manufatti diversi dagli edifici" anche le "**Attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta**" con la seguente definizione:

j) **Attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta**, comprese le eventuali coperture di campi sportivi e piscine, realizzate con caratteristiche costruttive che assicurino leggerezza, trasparenza e smontabilità, funzionali alla sola protezione degli spazi dedicati all'esercizio dell'attività sportiva, eventualmente provviste di chiusure laterali solo se di carattere stagionale; ed sono altresì comprese eventuali tribune per il pubblico, se realizzate con strutture smontabili, e nonché blocchi ad uso servizi e spogliatoi se realizzati con impiego di unità prefabbricate amovibili e idoneamente armonizzati con il contesto, in numero e dimensioni strettamente funzionali all'utilizzo dei campi gioco e all'organizzazione dell'attività sportiva. Tali manufatti sono consentiti negli ambiti e distretti ove è ammessa la realizzazione di servizi pubblici o privati ai sensi delle norme di conformità e di congruenza, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale.

### **Considerato**

b) che con riferimento alle predette definizioni emerge innanzitutto una evidente **sproporzione** tra i "Manufatti diversi dagli edifici" previsti all'art. 11 del vigente PUC (chioschi, piscine pertinenziali, depositi utensili agricoli, serre, verande per pubblici esercizi, pensiline, ricoveri per animali, tettoie per attività produttive, con le specifiche e contenute dimensioni indicate nella norma) e la nuova tipologia di "manufatti" per le **attrezzature per le pratiche sportive all'aria aperta**, in quanto: 1) non sono fissate



modeste dimensioni massime compatibili con quelle attribuite agli altri manufatti previsti dal PUC vigente; 2) l'entità volumetrica di queste strutture, in ragione della potenziale estensione degli impianti sportivi che possono essere coperti ancorché con "strutture leggere"(!!!!), delle volumetrie aggiuntive per le tribune per il pubblico, dei locali per spogliatoi e servizi igienici, porta a configurare un sistema che a tutti gli effetti integra le caratteristiche delle costruzioni da assoggettare pertanto alle regole per la loro edificazione in termini volumetrici, di superficie utile, altezze e distanze dai confini e dagli edifici ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

c) quanto sopra indicato suscita pertanto perplessità circa la legittimità della inclusione delle attrezzature oggetto di aggiornamento al PUC tra i "Manufatti diversi dagli edifici";

d) la realizzazione di queste costruzioni è poi consentita, senza alcuna valutazione circa la compatibilità con gli Obiettivi e la Struttura del PUC sotto i profili urbanistico, ambientale e paesaggistico, in tutti ambiti e distretti del PUC ove è ammessa la realizzazione di servizi pubblici o privati ai sensi delle relative norme di conformità e congruenza, sebbene nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale;

e) la struttura del PUC vigente è, al contrario e proprio in ragione delle differenti valenze storiche, ambientali e paesaggistiche del territorio comunale, articolata in Ambiti di Conservazione e Ambiti di Riquilificazione, Ambiti Complessi e Distretti di Trasformazione; mentre per i Distretti di Trasformazione così come per gli Ambiti di Riquilificazione gli obiettivi sono principalmente quelli di una modificazione anche rilevante (Distretti) degli assetti urbanistici, gli Ambiti di Conservazione sono così definiti proprio per il riconoscimento di un compiuto assetto urbanistico non suscettibile di significative modificazioni e, tra questi, alcuni Ambiti di Conservazione sono espressamente individuati per la tutela del rilevante valore dell'assetto vegetazionale, ambientale e paesaggistico (AC-VP e AC-VU) ovvero per la tutela di un compiuto assetto storico o di organizzazione dell'impianto urbanistico (AC-CS, AC-US, AC-AR, AC-IU);

f) tra quelli sopra indicati negli **Ambiti di Conservazione del Verde Urbano Strutturato (AC-VU)** la tutela dell'assetto vegetazionale costituisce il fattore connotante, ed infatti la disciplina urbanistica di cui alle Norme di Conformità stabilisce rilevanti limitazioni all'attività edilizia, segnatamente con riferimento agli "Interventi di sistemazione degli spazi liberi" nei quali sono consentite pertinenze di dimensione limitata (max 6 mq di superficie coperta) e, soprattutto, i manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, tettoie e pensiline con le dimensioni indicate al parametro 23 delle Norme tecniche generali e, quindi, di limitata dimensione. Le Norme progettuali del Livello Puntuale del PUC per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi sono poi essenzialmente rivolte alla conservazione dell'assetto vegetazionale ed al miglioramento dello stato fito-sanitario delle alberature;

g) a quanto sopra indicato di deve poi aggiungere l'obbligo dell'osservanza della disciplina del vigente P.T.C.P. regionale, relativo all'Assetto Insediativo Locale, segnatamente nel caso in cui gli Ambiti di Conservazione risultino soggetti al regime normativo delle Strutture Urbane Qualificate (SU - art. 35), per le quali "*l'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale*".

h) la possibilità di realizzare anche **nell'Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato (AC-VU)**, per effetto dell'introduzione, con l'adottato aggiornamento del PUC, nella definizione dei "Manufatti diversi dagli edifici" anche le "attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta", le cui dimensioni sia di

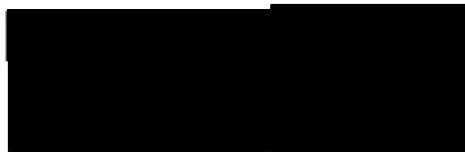
superficie che di volumetria sono, inevitabilmente, rilevanti, comporterebbe una profonda alterazione degli assetti morfologici e vegetazionali nell'Ambito stesso ed il venir meno delle sue qualità ambientali e paesaggistiche, in contrasto sia con la qualificazione di Ambito di Conservazione e con i relativi Obiettivi posti al base della Struttura del PUC, che con la vincolante disciplina del vigente P.T.C.P regionale laddove volta a tutelare le Strutture Urbane Qualificate (SU).

Quanto sopra premesso e considerato ed al fine del miglioramento della normativa come sopra riportata sub lettera a), tenuto conto della volontà espressa dalla Civica Amministrazione di pervenire ad un miglioramento complessivo della qualità ambientale del PUC per effetto dell'aggiornamento della relativa disciplina, fermo restando il dubbio sulla legittimità della norma come sopra adottata per le ragioni esposte alle precedenti lettere b) e c),

**si formula la seguente osservazione**

all'art. 11 – Parametri urbanistico edilizi, alla fine della voce j) introdotta con la DCC n. 19/2023, dopo le parole “di livello puntuale” aggiungere le seguenti parole “, con esclusione dell'Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato (AC-VU).”

Distinti saluti





Genova, 7 giugno 2023

Spett.le  
Comune di Genova  
Via Garibaldi, 9  
16124 – Genova

mezzo PEC: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

**Oggetto:** Monastero delle Suore Passioniste, via Montani, 6. Osservazione relativa all'adozione di aggiornamento al PUC – Modifica Norme Generali e di Conformità

### **OSSERVAZIONI**

**ai sensi dell'art. 43, comma 6, della L.R. n. 36/1997**

**alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Genova n. 19 del 18/4/2023 di adozione aggiornamento al PUC vigente**

del Monastero delle Suore Passioniste – ente ecclesiastico civilmente riconosciuto (C.F. [REDACTED]), con sede in Genova, [REDACTED], in persona della legale rappresentante *p.t.* signora [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), assistito nella presente procedura dall'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ed a tal fine elettivamente domiciliato presso il suo studio in Genova, [REDACTED] (PEC: [REDACTED])

\*\*\*

STUDIO LEGALE [REDACTED]

### Premesso

- a) che il «Monastero delle Suore Passioniste» (d'ora in avanti anche solo «Monastero»), ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con attestato ai sensi del R.D. 7/6/1943, è proprietario del complesso monastico di via Montani 6, costituito dalla villa principale e relativo parco censito al C.F. e C.T., fg. 7, mapp. n. 286 e 287;
- b) l'intero complesso ricade, ai sensi del PUC vigente, in zona SIS-S-1 ("Servizi Pubblici"), ed è censito nell'Elenco dei servizi di interesse comune del Municipio 9 Levante ai numeri 9033 e 9034 del Sistema dei Servizi pubblici del PUC;
- c) il Monastero (istituto religioso n. 9034) non ha mai, per vero, ospitato alcun servizio pubblico essendo da sempre destinato esclusivamente ad abitazione della comunità religiosa delle Suore Passioniste (prima della soppressione del Monastero con Decreto del Dicastero per gli istituti di Vita Consacrata e le Società di Vita Apostolica del 27/10/2022 e conseguente trasferimento della comunità religiosa nel Monastero Santuario Santa Gemma di Lucca);
- d) con D.C.C. n. 19 del 18/4/2023 il Comune di Genova ha adottato aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 comma 3, lett. c) e c-bis) della L.R. n. 36/1997, nel dichiarato intento di incentivare la "*riqualificazione ambientale*" e semplificare "*l'attuazione degli interventi*", modificando, tra l'altro, la disciplina degli ambiti SIS-S-1;
- e) per quanto qui di interesse, le regole di flessibilità della disciplina della zona SIS-S prevedono "*Nel caso di già avvenuta dismissione, cessazione o ricollocazione di un servizio pubblico che riguardi aree esterne o interi*

*edifici sui quali nel contempo non sia stata prevista alcuna nuova diversa funzione pubblica e l'immobile [...] non sia di proprietà pubblica, al fine di evitare fenomeni di sottoutilizzo o abbandono e nell'ottica della rigenerazione urbana nonché di contenimento del consumo di suolo, sono consentite le riconversioni di seguito elencate, nella misura del 70% della superficie reale del servizio rilevata dal PUC, ovvero della S.A. di progetto qualora superiore alla suddetta superficie reale:*

*[...] – trasformazione in residenza degli immobili che -sebbene individuati in zona a Servizi Pubblici e come tali computati- hanno una destinazione d'uso ricompresa tra quelle previste all'art. 12.3 delle Norme Generali di PUC (residenza o assimilabile alla residenza, come p.e. i convitti), accertata mediante documentazione amministrativa ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001";*

considerato

f) che con riferimento alla predetta disposizione, come formulata, sembrano potersi ravvisare le seguenti criticità:

1. E' prevista la trasformazione "*in residenza*" degli immobili destinati a...residenza (o a questa assimilabile). All'uopo sono richiamate le destinazioni (*recte* forme di utilizzo) assimilabili alla residenza mediante rinvio all'art. 12.3 delle norme generali del PUC (che, a sua volta, rimanda alla L.R. n. 25/1995) e sono esemplificativamente richiamati i "*convitti*".

In disparte la non perspicua previsione che potrebbe forse essere riformulata nel senso di consentire la "*trasformazione in residenza degli immobili che...hanno una destinazione d'uso...assimilabile alla residenza...*", sembrerebbe più coerente, nell'individuare le destinazioni d'uso assimilabili

alla residenza, richiamare (anche) l'art. 13 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. che, come noto, indica le forme di utilizzo interne a ciascuna categoria funzionale assimilabili alla destinazione "principale".

Per contro, la L.R. n. 25/1995 individua solo le categorie funzionali (e, dunque, per quanto di interesse, solo la "residenza") e l'art. 12.3 delle norme generali reca invece una elencazione delle forme di utilizzo assimilabili a ciascuna categoria in parte difforme dalla disciplina regionale (che non può essere derogata dai piani urbanistici comunali, salvo quanto previsto dall'art. 13, comma 2, della stessa L.R. n. 16/2008).

D'altro, canto sul punto, sembra in effetti opportuno un adeguamento del PUC, sotto il profilo dell'individuazione delle categorie funzionali e delle forme di utilizzo interne a ciascuna categoria funzionale, al testo vigente dell'art. 13 della L.R. n. 16/2008 entrato in vigore successivamente all'adozione del PUC di Genova.

2. La disposizione oggetto di aggiornamento (sopra testualmente riportata), in ragione della sua indistinta applicazione a tutte le tipologie di servizi pubblici e senza alcun riferimento alla data di adozione del PUC vigente, e dunque senza determinare alcuna disparità di trattamento tra le stesse tipologie di servizi pubblici, appare tale da superare la previsione di cui alla norma SIS-S-5 che, dalla adozione del PUC, disciplina il "*Recupero di edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa*".

Infatti la norma SIS-S-5 vigente, ed oggetto anch'essa di aggiornamento, regolava e continuerebbe a regolare solo la rifunzionalizzazione degli "*edifici religiosi...dismessi alla data di adozione del PUC*", ammettendo

interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia per realizzare un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a residenza e servizi pubblici (e con possibilità di insediare esercizi di vicinato e pubblici esercizi nel limite del 20% della S.A.) alle seguenti condizioni: (i) che la superficie destinata a servizi pubblici non sia inferiore alla superficie computata in sede di redazione del piano ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici ed in ogni caso non inferiore al 30% della S.A.; (ii) che almeno il 50% della S.A. residenziale sia destinato a ERS o, in alternativa, che pari dotazione sia monetizzata (la possibilità di ricorrere alla monetizzazione è stata inserita con l'aggiornamento al PUC di che trattasi).

Il mantenimento nelle norme di conformità del PUC di tale disciplina (pur con le modifiche cui si è accennato), risulta quindi in contrasto con le nuove disposizioni introdotte relativamente alle norme di flessibilità dei servizi pubblici SIS-S-1 ed è suscettibile di critica sotto il seguente profilo:

**2.1** gli "*edifici religiosi*", cui è precipuamente dedicata la disciplina SIS-S-5, corrispondono evidentemente alle "*comunità religiose*" (costituenti forme di utilizzo dell'immobile assimilabili alla residenza secondo l'art. 13 della L.R. n. 16/2008) ed anche alle "*residenze...di tipo specialistico*" (comprese nelle residenze ai sensi dell'art. 12.3 delle norme generali di PUC).

Così opinando le altre forme di utilizzo dell'immobile assimilabili alla residenza potrebbero godere delle (più favorevoli) previsioni inserite con l'aggiornamento nella flessibilità della zona SIS-S (che non richiede la destinazione ad ERS del 50% della S.A. o comunque la relativa monetizzazione).

Le comunità religiose (o "edifici religiosi" o "residenze specialistiche"), che pure la legge (e le norme generali di PUC) assimilano alla residenza, sarebbero invece colpite da disciplina più penalizzante **con un evidente e non motivata (ed illegittima) disparità di trattamento.**

Per vero appare evidente la scelta del pianificatore - ferma l'opportunità di una più perspicua formulazione della previsione di flessibilità per ovviare alle criticità interpretative dianzi evidenziate al punto sub 1. (e consentire adeguato coordinamento con la disciplina regionale) - di includere tra le destinazioni assimilabili alla residenza (consentendo la trasformazione in residenza nella misura del 70%) *tutte* le forme di utilizzo che la legge regionale e le norme generali di PUC assimilano alla residenza.

Appare dunque opportuna **la radicale ed integrale espunzione** della norma SIS-S-5 che "discrimina", nell'ambito dei servizi pubblici ed in particolare di quelli per interesse comune, gli edifici religiosi sottoponendoli a deteriori condizioni, in quanto fattispecie superata per effetto dell'introduzione delle già richiamate norme di flessibilità della disciplina dei Servizi Pubblici SIS-S-1 che riguardano tutte le tipologie di servizi pubblici;

tanto premesso e considerato

si chiede

che in ragione delle rilevate criticità e degli evidenziati contrasti tra le previsioni portate dall'aggiornamento al PUC adottato con la D.C.C. n. 19/2023 ed in accoglimento delle suesposte osservazioni, Codesta Civica Amministrazione Voglia:

- riformulare le previsioni di flessibilità dell'ambito SIS-S-1 nei termini meglio visti in narrativa, e quindi, attraverso richiamo espresso all'art. 13





della L.R. n. 16/2008 e/o mediante controdeduzione "interpretativa di accoglimento" che confermi l'applicabilità della norma di flessibilità come aggiornata a tutte le forme di utilizzo dell'immobile assimilabili alla residenza (ed ivi comprese le comunità religiose);

- espungere dalle norme di conformità – Ambito SIS-S-1, la norma SIS-S-5.

Con osservanza.

L'osservante  (nella qualità di legale rappresentante)

avv. 

Spett.le  
Comune di Genova  
Direzione Urbanistica  
Via di Francia, 1  
GENOVA  
comunegenova@postemailcertificata.it  
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

p.c. Ill.mo  
Sindaco del Comune di Genova  
Via Garibaldi, 9  
GENOVA  
segreteria.sindaco@comune.genova.it

Oggetto: Osservazioni relative all'adozione di aggiornamento al PUC – Modifica Norme Generali e di Conformità

Il sottoscritto [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED], nella qualità di Presidente e Amministratore Delegato di Invitalia Partecipazioni s.p.a. (C.F. [REDACTED]), con sede legale in Roma, [REDACTED], in relazione al procedimento in oggetto formula le seguenti osservazioni (ai sensi dell'art. 43, comma 6, legge Regione Liguria n. 36/1997), eleggendo domicilio digitale ai fini del medesimo procedimento presso gli indirizzi p.e.c. dell'arch. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]; p.e.c. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]; p.e.c. [REDACTED]).

\* \* \*

**a)** Invitalia Partecipazioni s.p.a. (di seguito denominata anche "la Società") è la Società di gestione di partecipazioni del Gruppo Invitalia; il suo capitale appartiene interamente a Invitalia – Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa s.p.a. (istituita in forza del d.lgs. n. 1/1999 e partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze), che promuove lo sviluppo delle attività imprenditoriali.

Invitalia Partecipazioni SpA

Capitale sociale € 5.000.000,00  
Iscrizione al registro delle Imprese di  
Roma  
C.F. e P.IVA [REDACTED] – REA  
[REDACTED]

Società con azionista unico soggetta alla direzione  
e al coordinamento di Invitalia – Agenzia nazionale  
per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo  
d'impresa Spa – Registro delle Imprese di Roma  
C:F: e P.IVA [REDACTED]

Invitalia Partecipazioni è proprietaria nel Comune di Genova dell'immobile che occupa l'intero sedime di Piazza della Pressa in località Campi, censito al N.C.E.U. – Catasto Terreni Sez. Cor., foglio 78, mapp. 1028, e a Catasto Fabbri-  
cati, Sez. Cor., foglio 78, mapp. 768, sub. 9.

La superficie dell'immobile in questione è gravata da servitù di uso pedonale in favore del Comune di Genova, costituita con atto a rogito notaio [REDACTED] di Genova in data 30/3/2009, rep. 87051, n. 21032, registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Genova con nota in data 23/4/2009 al numero 9133 di formalità.

Tale immobile fa parte di un compendio più ampio, costituito dal predetto sub. 9 del mapp. 768, nonché dai sub. 47 e 51 (sedime della viabilità secondaria contigua alla Piazza e sede delle reti del Lotto 5A dello Strumento Urbanistico Attuativo di Campi) e dal sub. 49 (lastrico solare in copertura del fabbricato ad uso parcheggio pertinenziale con 10 posti auto), che era rimasto di proprietà dalla Società per la Bonifica e la Valorizzazione di Aree Industriali p.a. alla conclusione dell'intervento di costruzione del Lotto 5A di Campi. Successivamente, detto compendio è stato ceduto a Invitalia Attività Produttive s.p.a, che a sua volta nel 2014 lo ha ceduto a Invitalia Partecipazioni s.p.a. con lo scopo di valorizzare economica- mente tale proprietà e inserirla nel circuito economico-produttivo locale.

**b)** Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova ha inserito il suddetto immobile in ambito SIS-S 2 (Servizi Pubblici) delle Norme di Conformità, la cui disciplina stabilisce che, *"qualora il servizio pubblico o di uso pubblico sia già esistente, è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati a condizione che sia previsto, in alternativa: il potenziamento del servizio esistente; la demolizione e ricostruzione del servizio esistente; la realizzazione di un nuovo e di- verso servizio"*; inoltre, la stessa disposizione del PUC prevede, relativamente alle *"modalità di attuazione"* degli interventi in zona SIS-S, il *"progetto convenzionato per i servizi di uso pubblico"*.

Il già citato mappale 1028 (dal quale sono stati frazionati i subalterni corrispondenti alle varie proprietà immobiliari realizzate in forza dello S.A.U. di Campi) ricade altresì nella perimetrazione dell'Ambito del vigente PUC con Disciplina Urbanistica Speciale n. 54 – Campi.

**c)** In data 21/12/2018 Invitalia Partecipazioni ha presentato al Comune di Genova istanza (prot. PG/2018/442194), corredata dagli occorrenti elaborati progettuali, per la realizzazione di un parcheggio privato in struttura (costituito da parcheggi liberi, ai sensi dell'art. 16, comma 1, lett. B, n. 3 delle Norme Generali del PUC) nel sottosuolo di Piazza della Pressa.

In conformità all'art. SIS-S-2 del PUC, tale progetto prevede (sulla copertura del parcheggio privato in sottosuolo) uno spazio pubblico pedonale, con il potenziamento del servizio ivi esistente in termini di: incremento degli spazi di arredo della piazza ad uso pubblico; potenziamento dell'illuminazione; allestimento di aree per la sosta pedonale dotate di panchine; miglioramento della regimazione delle acque piovane; realizzazione di una nuova soletta della Piazza, certificata sotto il profilo statico, per l'utilizzo in caso di manifestazioni con notevole afflusso di persone e per l'accesso dei veicoli per fini gestionali, manutentivi, di sicurezza e in caso di eventuali manifestazioni; rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche; dotazione di apposite utenze, anche per l'organizzazione di eventi.

**d)** In relazione a tale progetto il Comune ha già espletato l'iter procedimentale, acquisendo tutti gli assensi degli uffici competenti, come risulta dai pareri favorevoli già emessi nella fase istruttoria.

Nel corso del procedimento, anche il Municipio VI – Medio Ponente si è pronunciato favorevolmente sul progetto con nota 9/9/2020, prot. PG/2020/264468, sottolineando la volontà di condividere l'allestimento della Piazza per rispondere alle esigenze correlate alle manifestazioni pubbliche che potranno essere organizzate in tale spazio. Con nota 11/8/2021, prot. PG/2021/290750, il Municipio ha ribadito l'interesse e l'utilità dello spazio pubblico progettato, al fine di poterne fruire gratuitamente (previa stipulazione di apposite pattuizioni convenzionali con Invitalia Partecipazioni) per almeno 12 giornate annuali e un mese intero durante la stagione invernale. Tale richiesta è stata recepita favorevolmente dalla Società, e l'uso della Piazza è stato adeguato in tal senso nella bozza di convenzione urbanistica trasmessa al Comune.

Allo stato attuale, ai fini del rilascio del provvedimento finale di approvazione del progetto relativo all'autorimessa interrata, occorre procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, la cui bozza risulta all'esame del Comune.

**e)** Nello scenario come sopra delineato per questo intervento, è stata recentemente introdotta dall'Amministrazione Comunale la nuova previsione di un Capolinea della linea di trasporto pubblico Assi di Forza – Valpolcevera, posizionato al margine aperto di Piazza della Pressa, lungo via Renata Bianchi (Capolinea Bianchi 1/Perrini).

**f)** in data 18/4/2023 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. 19, avente ad oggetto: "*Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC*", ai sensi dell'art. 43 della legge regionale n. 36/1997.

g) Sulla base delle premesse e considerazioni sopra svolte, Invitalia Partecipazioni s.p.a. formula le proprie Osservazioni relative all'adozione dell'aggiornamento al PUC per la "*Modifica Norme Generali e di Conformità*" e chiede che:

1. l'art. 16, punto 8 (parcheggi in diritto di superficie) delle Norme Generali sia esteso anche ai parcheggi in corso di realizzazione nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico;
2. l'art. 9-bis (alternativa alla monetizzazione) delle stesse Norme venga applicato anche ai parcheggi (come quelli indicati al punto precedente) in corso di realizzazione nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico.

A chiarimento delle motivazioni a supporto delle presenti Osservazioni all'aggiornamento del PUC, si allega la relazione tecnico-descrittiva redatta dall'arch. [REDACTED].

La scrivente Società resta fin d'ora a disposizione per le necessarie interlocuzioni con il Comune.

Con i migliori saluti.

Il Presidente e Amministratore Delegato

[REDACTED]

Osservazioni di Invitalia Partecipazioni s.p.a. all'Aggiornamento del PUC 2023
--

Premessa relativa all'area di proprietà di Invitalia Partecipazioni s.p.a.

Invitalia Partecipazioni s.p.a. ha presentato al Comune di Genova il progetto di valorizzazione di Piazza della Pressa (progetto n.11648/18- Piazza della Pressa) in conformità alle norme del P.U.C. vigente, Ambito SIS-S (art. SIS-S-2) che ha ad oggetto le seguenti opere:

- **realizzazione di nuovo parcheggio privato – libero – in struttura interrato ai sensi dell'art. 16 comma 1 lettera B) n. 3 a) delle Norme Generali del P.U.C. ;**
- **demolizione e ricostruzione del servizio pubblico esistente (spazio pubblico pedonale);**
- **potenziamento del servizio esistente.**

Tale progetto è localizzato su un lotto di proprietà privata (appartenente a Invitalia Partecipazioni s.p.a.), sul quale insiste un vincolo di uso pubblico ad area pedonale (nominalmente quota di verde pubblico attrezzato computata nei servizi del PUC vigente), previsto dalla convenzione stipulata con il Comune di Genova in data 20/01/2000.

Più precisamente, il progetto consiste in due diversi livelli di intervento:

1. livello del sottosuolo: autorimessa sviluppata su un piano con 99 posti auto (parcheggio in struttura / libero / privato) di tipo semiaperto con accesso pedonale diretto (no ascensori) mediante rampa accessibile (pendenza max 8%) e scale;
2. livello della Piazza attuale (superficie pedonale vincolata ad uso pubblico, assimilabile a servizio pubblico): il progetto prevede il potenziamento del servizio esistente:

- incrementando il verde esistente con l'introduzione di ripe inerbate che connettono il livello della viabilità attuale al piano dell'autorimessa;
- modificando il sistema di illuminazione attuale (due pali tipo campo sportivo) con una illuminazione diffusa legata allo schema dei percorsi, dotata di lampade a norma sia per quanto riguarda i consumi energetici sia l'inquinamento luminoso;
- modificando l'arredo urbano esistente (10 panchine) con un sistema di sedute che crea delle zone di fruizione protette rispetto al traffico;
- introducendo un sistema di pozzetti di alimentazione idrica ed elettrica per favorire l'allestimento di manifestazioni ed eventi pubblici (e privati) nel Municipio;
- assicurando la carrabilità della Piazza e la portata statica;
- migliorando il livello di permeabilità della Piazza mediante la riduzione della superficie impermeabilizzata e la raccolta delle acque di prima pioggia in apposite vasche, interrate, a dispersione controllata nella rete di raccolta delle acque bianche, con eventuale possibilità di riciclo dell'acqua piovana per l'irrigazione.

Il progetto si attua con Permesso di Costruire Convenzionato, e nell'ambito dell'iter di approvazione il Municipio VI ha manifestato l'interesse pubblico per l'iniziativa, richiedendo che nella Convenzione sia previsto l'uso gratuito della Piazza per un numero considerevole di giorni all'anno (nota Prot. PG/2020/264468 del 09/09/2020 e nota Prot. PG/2021/290750 del 11/08/2021).

Nello scenario prefigurato per questo intervento è stata recentemente introdotta dall'Amministrazione Comunale la nuova previsione di un Capolinea della Linea Assi di Forza – Valpolcevera, posizionato al margine aperto della Piazza, lungo via Renata Bianchi (Capolinea Bianchi 1/Perrini).

Invitalia Partecipazioni ha avuto notizia di tale progetto con nota 18/1/2023, prot. 23075U, della Direzione Idrogeologica e Geotecnica, Espropri e Vallate (DIGEV) del Comune di Genova.

\* \* \*

Considerazioni di Invitalia Partecipazioni s.p.a. sull'Aggiornamento del PUC 2023

Il nuovo capolinea e la nuova linea di trasporto, punti nodali di un nuovo sistema di trasporto pubblico urbano, per la loro stessa natura determinano la potenziale richiesta di posti auto aggiuntivi rispetto a quelli esistenti, i quali erano stati dimensionati in relazione alle attività commerciali e produttive presenti nell'area al momento dell'insediamento delle stesse attività.

Il nuovo sistema che si verrà a realizzare in corrispondenza di Piazza della Pressa, formato da trasporto pubblico di interconnessione con la linea filoviaria urbana e spazio pubblico di quartiere, costituisce un "Polo Urbano" così come definito dall'**art. 28 delle Norme Generali** dell'Aggiornamento:

“area ove si svolge, in forma ottimizzata, una aggregazione di attività omogenee riconducibili a servizi pubblici e di uso pubblico, dalla consistenza preponderante e comunque qualificante rispetto all'insediamento contestuale di altre eventuali funzioni, costituendo un'attrazione a livello cittadino per le sue dotazioni anche per le innovative caratteristiche architettoniche ed urbanistiche lo contraddistinguono, compresa l'adozione di misure di contenimento e di adattamento al cambiamento climatico”.

Sotto questo profilo, pertanto, il progetto di Piazza della Pressa presentato da Invitalia Partecipazioni risulta in linea con gli obiettivi della pianificazione urbanistica comunale anche a seguito dell'Aggiornamento del P.U.C.

In ordine a questo aspetto, con riferimento ai Parcheggi in diritto di superficie, l'Aggiornamento del P.U.C. così dispone all'**art. 16 punto 8**:

“I parcheggi in diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell'art.8 della L.R. n. 25/2008 sono ammessi esclusivamente nel sottosuolo dei sedimi interessati dalla viabilità esistente, comprensivi delle eventuali aiuole spartitraffico, prive di alberature.

I parcheggi localizzati in aree di proprietà comunale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, seguono la disciplina approvata dai provvedimenti di



cessione del diritto di superficie per quanto attiene alle regole di pertinenzialità e alla quantità di S.A. ammissibile che, qualora realizzati fuori terra, non potrà essere oggetto di successivi cambi d'uso.

**Gli interventi di cui sopra costituiscono occasione di riqualificazione per le aree interessate dalle opere e per quelle pubbliche al contorno, anche mediante integrazioni e/o sostituzioni dell'arredo e del verde urbano e la realizzazione di nuove aree di sosta pedonale arredate e ombreggiate preferibilmente da alberature.”**

In relazione al sopra riportato art. 16, punto 8 dell'Aggiornamento, va rilevato che, di fatto, il vincolo di uso pubblico della Piazza si configura analogo al diritto di superficie, in quanto limita le potenzialità di utilizzo della superficie di intervento.

Inoltre l'Aggiornamento del P.U.C. introduce l'**art. 9 bis** - Alternativa alla monetizzazione, il quale dispone che:

“In alternativa alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione è possibile proporre la riqualificazione di spazi pubblici esistenti a servizio del Municipio di riferimento o di quelli immediatamente confinanti, previa verifica dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi.

Tali opere dovranno essere valutate contestualmente all'intervento privato e soggette a titolo edilizio, in analogia alle altre opere di urbanizzazione.”

L'intervento progettato da Invitalia Partecipazioni per la Piazza della Pressa risulta migliorativo dell'esistente servizio pubblico (anche dal punto di vista ambientale) e si pone in linea con gli obiettivi stabiliti all'art. 16 punto 8 dell'Aggiornamento del PUC (parcheggi in diritto di superficie).

Per il progetto del parcheggio di Piazza della Pressa può dunque trovare applicazione quanto previsto dall'Aggiornamento del P.U.C. con il nuovo art. 9 bis – Alternativa alla monetizzazione, atteso che l'intervento proposto comporta la “riqualificazione di spazi pubblici esistenti a servizio del Municipio di riferimento o di quelli immediatamente confinanti, previa verifica dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi.”

È fondamentale ricordare che la Piazza, la Pressa e gli spazi di viabilità che la circondano fanno parte delle opere di urbanizzazione dello SAU di Campi – Lotto centrale; la Convenzione 2000 sottoscritta con il Comune prevedeva la cessione di tali spazi da parte del Soggetto Attuatore, ma in fase di conclusione del progetto l'Amministrazione ha optato per il vincolo ad uso pubblico, lasciando la proprietà in capo alla Società (pubblica) che ha realizzato tale intervento.

Inoltre, nel Polo Urbano di Piazza della Pressa il parcheggio progettato da Invitalia Partecipazioni può assumere il ruolo di parcheggio di interscambio tra mobilità privata e trasporto pubblico urbano, rafforzando a livello di Municipio le funzioni di attrazione e di centralità dei servizi pubblici e della nuova modalità di trasporto pubblico urbano in fase di attuazione.

Va anche evidenziato che Invitalia Partecipazioni (che ha attualmente in carico l'area di Piazza della Pressa quale residuo dell'operazione complessiva di Campi) ha l'obiettivo istituzionale di valorizzare tale bene per poterlo cedere ad un operatore terzo, a condizioni favorevoli, per concludere l'intero programma di intervento di Genova-Campi. A questo proposito occorre rammentare che Invitalia Partecipazioni è la Società di gestione di partecipazioni del Gruppo Invitalia; il suo capitale appartiene interamente a Invitalia – Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa s.p.a. (istituita in forza del d.lgs. n. 1/1999 e partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze), che promuove lo sviluppo delle attività imprenditoriali.

Per quanto sopra esposto, Invitalia Partecipazioni chiede:

- di poter considerare l'esecuzione delle opere in superficie di Piazza della Pressa previste nell'atto d'obbligo per la nuova sistemazione della Piazza (lavori per i quali è già stato consegnato al Comune il Computo Metrico Estimativo) a scomputo del contributo di costruzione;
- di poter qualificare il sistema “capolinea + servizio pubblico” di Piazza della Pressa (Piazza vincolata ad uso pubblico quale parte del servizio a verde) come “polo urbano” ai sensi dell'art. 28 dell'Aggiornamento delle norme del P.U.C., in modo da poter valorizzare il progetto dell'autorimessa interrata

come “parcheggio di interscambio”, anche per accedere ad eventuali finanziamenti pubblici specifici (quali, tra gli altri, quelli dei PON).

\* \* \*

Osservazioni di Invitalia Partecipazioni s.p.a. sull'Aggiornamento del P.U.C. 2023

Sulla base delle premesse e considerazioni sopra svolte, Invitalia Partecipazioni chiede che:

1. l'art. 16 punto 8 – Parcheggi in diritto di superficie delle Norme Generali sia esteso anche ai parcheggi in corso di realizzazione nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico;
2. l'art. 9 bis – Alternativa alla monetizzazione delle stesse norme venga applicato anche ai parcheggi (come quelli indicati al punto precedente) in corso di realizzazione nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico.

Genova, 08/06/2023

BOLOGNE DEGLI ARCHITETTI  
ARCHITETTO  
PARCHEGGIATORI PAESAGGISTE



Genova, 9 giugno 2023

Spett.le  
Comune di Genova  
Via Garibaldi, 9  
16124 – Genova

mezzo PEC: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

**Oggetto:** Ex Istituto delle Suore dell'Immacolata, via Dezza, civv. 39 e 41 – Osservazione relativa all'adozione di aggiornamento al PUC – Modifica Norme Generali e di Conformità

### OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 43, comma 6, della L.R. n. 36/1997

alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Genova n. 19 del 18/4/2023 di adozione aggiornamento al PUC vigente

della Società "Dezza 39 Società a responsabilità limitata" (C.F. [REDACTED]), con sede in Genova, [REDACTED] in persona del legale rappresentante *p.t.* signor [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), assistita nella presente procedura dagli avv.ti [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ed a tal fine elettivamente domiciliata presso il loro studio in Genova, [REDACTED] (PEC: [REDACTED])

\*\*\*

Premesso

STUDIO LEGALE [REDACTED]

- a) che la Società Dezza 39 S.r.l. è proprietaria, in forza di acquisto a rogito Notaio [REDACTED], rep. n. 45023 del 14/12/2022, del compendio immobiliare ubicato in Genova, via Dezza civv. 39-41, censito al C.T. e C.F. fg. 15, mapp. nn. 404 e 615;
- b) che il complesso, costituito da due edifici (civv. 39 e 41), aree esterne adibite a parcheggi e giochi ed alcuni terreni circostanti, ricade per la gran parte in zona SIS-S – Servizi Pubblici del vigente PUC del Comune di Genova ed è censito al n. 9003 del Sistema dei Servizi pubblici del PUC;
- c) che entrambi gli edifici furono costruiti in epoca anteriore all'anno 1942. Con il primo accatastamento (in data 29/12/1939) il civ. 39 venne assegnato alla categoria catastale A/7 («abitazioni in villini») e il civ. 41 (primo accatastamento del 25/7/1958) alla categoria catastale B/1 («collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme»);
- d) che, per vero, il civ. 41, prima della trasformazione in "orfanotrofio" da parte dell'Istituto delle Suore dell'Immacolata, costituiva una casa colonica e come tale venne acquistata dall'Istituto, nel 1949, al fine di adibirlo, successivamente, ad orfanotrofio;
- e) in tempi più recenti l'edificio civ. 39 venne utilizzato come residenza delle suore dell'Immacolata (costituendo tutt'ora una comunità religiosa) e l'edificio civ. 41, prima venne trasformato in orfanotrofio e successivamente venne adibito -in assenza di autorizzazione edilizia- a scuola paritaria dell'infanzia (piano terra), con una frequenza piuttosto

limitata ed a scuola elementare privata non parificata (piano primo), per un numero parimenti limitato di alunni;

f) il servizio scolastico è infine cessato nel 2000/2001 (scuola elementare) e nel 2017/2018 (scuola dell'infanzia);

g) con D.C.C. n. 19 del 18/4/2023 il Comune di Genova ha adottato aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 comma 3, lett. c) e c-bis) della L.R. n. 36/1997, nel dichiarato intento di incentivare la "riqualificazione ambientale" e semplificare "l'attuazione degli interventi", modificando, tra l'altro, la disciplina degli ambiti SIS-S-2;

h) per quanto qui di interesse, le regole di flessibilità della disciplina della zona SIS-S prevedono ***"Nel caso di già avvenuta dismissione, cessazione o ricollocazione di un servizio pubblico che riguardi aree esterne o interi edifici sui quali nel contempo non sia stata prevista alcuna nuova diversa funzione pubblica e l'immobile [...] non sia di proprietà pubblica, al fine di evitare fenomeni di sottoutilizzo o abbandono e nell'ottica della rigenerazione urbana nonché di contenimento del consumo di suolo, sono consentite le riconversioni di seguito elencate, nella misura del 70% della superficie reale del servizio rilevata dal PUC, ovvero della S.A. di progetto qualora superiore alla suddetta superficie reale:***

***[...] - trasformazione in residenza degli immobili che -sebbene individuati in zona a Servizi Pubblici e come tali computati- hanno una destinazione d'uso ricompresa tra quelle previste all'art. 12.3 delle Norme Generali di PUC (residenza o assimilabile alla residenza, come***

*p.e. i convitti), accertata mediante documentazione amministrativa ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001";*

considerato

i) che con riferimento alla predetta disposizione, come formulata, sembrano potersi ravvisare le seguenti criticità:

1. La destinazione d'uso impressa all'immobile (residenziale o assimilabile) dovrà essere "*accertata mediante documentazione amministrativa ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001*".

A tal riguardo sembrerebbe più coerente richiamare anche l'art. 13 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. che, come noto, individua, all'interno della Regione Liguria, le categorie funzionali (e le forme di utilizzo "interne" a ciascuna categoria funzionale) e disegna un sistema "a cascata" prevedendo che, ai fini della destinazione d'uso di un immobile, si debba fare riferimento, in via preliminare, al pertinente titolo abilitativo edilizio, in caso di assenza di questo, al primo accatastamento e, in subordine, ad atti probanti successivi al primo accatastamento.

Trattandosi in effetti della individuazione della destinazione d'uso degli immobili appare improprio il (solo) richiamo all'art. 9-*bis* del T.U. ed. (che disciplina lo stato legittimo dell'immobile) e non anche alla specifica disposizione che regola il cambio d'uso ed individua le categorie funzionali.

Nella fattispecie la destinazione d'uso di entrambi i fabbricati (edificati, *ante* 1942) discende dal primo accatastamento. Ossia, come detto: (i) civ. 39, **categoria catastale A/7** («abitazioni in villini»); (ii) civ. 41, **categoria catastale B/1** («collegi e convitti; educandati, ricoveri,

orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme»), non rilevando (peraltro in assenza di un formale mutamento di destinazione d'uso) il temporaneo utilizzo degli immobili quali scuola dell'infanzia e scuola (privata) elementare (utilizzo poi cessato con ripristino dell'originaria destinazione residenziale o assimilabile).

2. Peraltro la funzione "orfanotrofia" non è, per ovvie ragioni, espressamente inclusa dalla disciplina vigente in alcuna delle forme di utilizzo individuate dall'art. 13 della L.R. n. 16/2008 e nemmeno in alcuna delle funzioni indicate all'art. 12.3 delle norme generali del PUC. Nondimeno, sulla base della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (B1), è equiparata -e, come detto, la destinazione d'uso è impressa, in via principale, dal pertinente titolo abilitativo edilizio ovvero, in caso di assenza di questo, dal primo accatastamento- ai convitti, ossia proprio alla forma di utilizzo dell'immobile richiamata esemplificativamente dalla norma oggetto di aggiornamento quale tipica funzione assimilabile alla residenza.

**Appare dunque necessario fornire opportuno chiarimento in merito alla destinazione "orfanotrofia" (priva di specifica individuazione nell'ambito delle attuali categorie funzionali) nel senso della equiparazione della stessa -anche in virtù della classificazione catastale- ai "convitti" e comunque alle residenze specialistiche (e quindi alle destinazioni assimilabili alla residenza).**

3. In ogni caso, quand'anche il temporaneo utilizzo di una porzione di uno dei due immobili (il richiamato civ. 41) quale scuola fosse valso ad imprimere all'immobile stesso tale destinazione (il che non appare



condivisibile per quanto detto ai punti superiori), la norma sarebbe senz'altro irragionevole qualora dovesse essere intesa nel senso che, in una tale ipotesi, il mutamento d'uso potrà avvenire solo tramite recupero di S.A.. Trattandosi di immobili che *ab origine* esprimevano, per quanto detto sopra, superficie utile (e rispetto ai quali non può incidere la circostanza che -per un periodo limitato di tempo- siano stati di fatto, ma senza autorizzazione, adibiti a scuola), sembra illogico -tanto più in un caso in cui il servizio pubblico (scuola paritaria) ha riguardato il solo piano terra per una superficie ampiamente inferiore a quella complessiva- subordinare il mutamento d'uso al recupero integrale di S.A. Né può -evidentemente- sostenersi che così opinando l'insediamento residenziale determini un incremento del carico insediativo (il quale, a tacer d'altro, escluderebbe la sussunzione della modifica nel mero aggiornamento) proprio in ragione del fatto che i fabbricati erano già "dotati" di S.A..

O comunque, in subordine, il recupero della S.A. dovrebbe essere limitato alla sola superficie **effettivamente destinata** a servizio pubblico (a condizione ovviamente che la circostanza che l'immobile "misto" sia destinato solo per una parte a servizio pubblico sia dimostrabile con l'ausilio di documentazione amministrativa od altri atti probanti).

Non solo. Il recupero della S.A. (limitato al servizio) non dovrebbe comportare **-ed a riguardo si chiede opportuna specificazione-** la corresponsione del contributo di costruzione (la S.A. accantonata ha già scontato il pagamento del contributo), pena, in difetto, l'illegittima duplicazione della richiesta.

4. Evidenti criticità paiono impingere la previsione del PUC come aggiornata anche ove prevede che la "riconversione" nelle destinazioni elencate è consentita in una percentuale parametrata alla "superficie reale del servizio rilevata dal PUC".

Essa prevede infatti una davvero irragionevole disparità di trattamento a seconda che il compendio presenti -come nella specie- una vastissima area esterna, a fronte di una superficie coperta limitata (con una notevole penalizzazione), ovvero che si tratti di complesso immobiliare che presenta maggiore superficie coperta ma giardino/aree di pertinenza di superficie limitata.

La superficie reale in effetti include anche l'area esterna che, nel caso di che trattasi (ma così anche in altre fattispecie), è oltre il triplo della superficie coperta (2.660 mq complessivi di cui circa 600 mq. di superficie coperta).

Ciò in ragione della illogicità del riferimento alla "superficie reale del servizio..." che comprende anche le aree esterne (costituita tra l'altro dal parcheggio) e non soltanto invece -come sarebbe ragionevole sotto il profilo della logica prima ancora che del diritto- le sole superfici effettivamente destinate al servizio pubblico.

**Si propone dunque di riformulare la disposizione ammettendo "...le riconversioni di seguito elencate, nella misura del 70% della S.A. esistente..."**

5. Appare inoltre necessario specificare ancora quanto segue.

Come detto la norma consente, alle condizioni indicate, la "trasformazione in residenza degli immobili che...hanno una

*destinazione d'uso ricompresa tra quelle previste all'art. 12.3 delle Norme Generali di PUC" (segnatamente le forme di utilizzo assimilabili alla residenza).*

Sembra evidente **-ma all'uopo sarebbe opportuno esplicito richiamo-** che tale "riconversione" vada esente dalla corresponsione del contributo di costruzione trattandosi di immobili già destinati a funzioni assimilabili alla residenza e che pertanto esprimono già la relativa S.A..

6. In ultimo, coerentemente a quanto dianzi illustrato, anche con riferimento all'art. SIS-S-5 (del pari oggetto di modifica con il presente aggiornamento), **appare opportuna pertinente specificazione** nel senso di prevedere che per superficie destinata a servizi pubblici (superficie che secondo la disposizione vigente non deve risultare inferiore alla superficie che è stata computata ai fini della verifica del rispetto degli *standard*) **deve intendersi solo quella effettivamente destinata al servizio** (e non estesa ad aree esterne ed estranee all'effettivo esercizio del servizio).

Ed infine la medesima disposizione -anche per ragioni di coerenza con la norma di flessibilità introdotta con l'aggiornamento- **dovrebbe chiarire espressamente la possibilità alternativa di monetizzare la quota di servizio pubblico dovuta.**

Tanto premesso e considerato

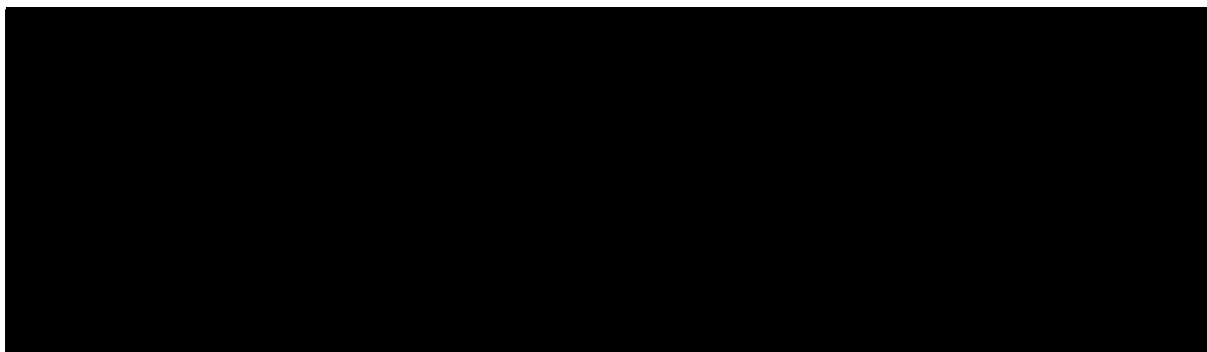
si chiede

che in ragione delle rilevate criticità e degli evidenziati contrasti tra le previsioni portate dall'aggiornamento al PUC adottato con la D.C.C. n. 19/2023 ed in accoglimento delle suesposte osservazioni, Codesta Civica



**Amministrazione Voglia riformulare le previsioni di flessibilità dell'ambito SIS-S-2 e le previsioni di cui all'art. SIS-S-5 nei termini meglio visti in narrativa.**

Con osservanza.



Genova, 9 giugno 2023

Spett.le  
Comune di Genova  
Via Garibaldi, 9  
16124 - GENOVA

mezzo PEC: comunegenova@postemailcertificata.it

**Oggetto:** compendio Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea, via A. Liri, n. 29 - Osservazione relativa all'adozione di aggiornamento al PUC - Modifica Norme Generali e di Conformità.

### OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 43, comma 6, della L.R. n. 36/1997

alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Genova n. 19 del 18/4/2023 di adozione aggiornamento al PUC vigente

dell'Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea con sede in Roma, nella persona della Legale Rappresentante *pro tempore* Suor [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), residente a Roma in [REDACTED] [REDACTED] assistita nella presente procedura dagli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ed a tal fine elettivamente domiciliato presso il loro studio in Genova, [REDACTED]

\*\*\*

#### Premesso che

- a) l'Istituto è proprietario del complesso immobiliare sito in Genova Albaro, con accesso carrabile da Via A. Liri civ. 29 e da Via San Nazaro civ. 31r e pedonabile da Via San Nazaro civ. 17 e civ. 19 (in forza d'atto

STUDIO LEGALE [REDACTED]

- di trasferimento d'immobili a rogito Notaio [REDACTED] di Roma del 10.10.1938, trascritto a Genova il 9.12.1938 Reg. Part. 2019 n. 8110);
- b) tale area ricade all'interno della Tav.43 del P.U.C. 2015 in ZONA SIS-S Servizi Pubblici Territoriali e di Quartiere di Valore Storico Paesaggistico dalla consistenza pari a Mq 10.235 (dei quali mq 7.412 localizzati ed individuati al n. 8017 S come "Servizi di Istruzione Esistenti", quale Scuola Privata Secondaria di 1° grado sita in Via San Nazaro 19, ed i restanti mq 2.823 localizzati ed individuati al n. 8005 come R.S.A. Privata) ed è sottoposta al Vincolo Monumentale D. Lgs. n. 42/2004;
- c) nella struttura in origine è stato istituito un complesso scolastico, con scuole di diverso grado dall'infanzia alla secondaria di secondo grado: le aule dell'asilo e delle classi elementari erano dislocate nel corpo sud mentre nell'ala moderna erano ubicate le classi delle scuole medie e superiori;
- d) la chiusura delle scuole ebbe inizio nel 1996 interessando dapprima le aule del corpo sud (oggi civico 29B), per poi concludersi definitivamente nel 1998 con la dismissione delle scuole medie e superiori per esecuzione di opere di adeguamento funzionale da eseguirsi al solo piano primo dell'Ala Sud;
- e) alcuni degli edifici hanno, quindi, dismesso la propria funzione di Servizi Pubblici di Istruzione a partire dal 1996, mentre la c.d. Casa del Custode (map. 595) non l'ha mai avuta;
- f) a fronte del calo demografico degli ultimi decenni e della diminuzione delle vocazioni, l'Istituto non ha più avuto la necessità di dover ospitare

un elevato numero di suore e/o novizie (la maggior parte ricoprivano anche il ruolo di insegnanti e risiedevano all'interno del comprensorio), quindi l'ente ha dismesso l'uso della maggior parte degli immobili del compendio;

- g) lo stato di fatto degli immobili è il medesimo degli ultimi 20 anni: ancor prima dell'approvazione del P.U.C. del 2015 negli immobili era già incontestabilmente cessata l'attività scolastica;
- h) ai sensi dell'art. 2, comma 1, L.R. n. 4/85 le proprietà dell'istituto non sono immobili né destinati al culto, né destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio, né adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro, né ospitanti centri culturali di matrice religiosa, ma unicamente destinati ad ospitare le suore anziane;
- i) con D.C.C. n. 19 del 18/4/2023 il Comune di Genova ha adottato aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 comma 3, lett. c) e c-bis) della L.R. n. 36/1997, nel dichiarato intento di incentivare la "riqualificazione ambientale" e semplificare "l'attuazione degli interventi", modificando, tra l'altro, la disciplina degli ambiti SIS-S-2;
- j) per quanto qui di interesse, le regole di flessibilità della disciplina della zona SIS-S-2 prevedono che *"Nel caso di già avvenuta dismissione, cessazione o ricollocazione di un servizio pubblico che riguardi aree esterne o interi edifici sui quali nel contempo non sia stata prevista alcuna nuova diversa funzione pubblica e l'immobile [...] non sia di proprietà pubblica, al fine di evitare fenomeni di sottoutilizzo o abbandono e nell'ottica della rigenerazione urbana nonché di*

*contenimento del consumo di suolo, sono consentite le riconversioni di seguito elencate, nella misura del 70% della superficie reale del servizio rilevata dal PUC, ovvero della S.A. di progetto qualora superiore alla suddetta superficie reale:*

*[...] – trasformazione in residenza degli immobili che -sebbene individuati in zona a Servizi Pubblici e come tali computati- hanno una destinazione d'uso ricompresa tra quelle previste all'art. 12.3 delle Norme Generali di PUC (residenza o assimilabile alla residenza, come p.e. i convitti), accertata mediante documentazione amministrativa ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001";*

considerato

che con riferimento alla predetta disposizione, come formulata, sembrano potersi ravvisare le seguenti criticità:

1. È prevista la trasformazione "in residenza" degli immobili destinati a... residenza (o a questa assimilabile). All'uopo sono richiamate le destinazioni d'uso assimilabili alla residenza mediante rinvio all'art. 12.3 delle norme generali del PUC (che, a sua volta, rimanda alla L.R. n. 25/1995) e sono **esemplificativamente richiamati i "convitti"**, accertata mediante documentazione amministrativa ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001.

Nella fattispecie gli edifici di proprietà dell'Istituto, tutti conformi secondo le vigenti normative di natura edilizia-catastale, sono censiti presso l'Agenzia del Territorio:

- nella categoria catastale B1 ("collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme") la c.d. Ala Sud ed il



giardino (Via A. Liri civ. 29B), l'ex Portineria (Via S. Nazaro19) e la Casa del Roseto (Via A. Liri civ. 29C);

- nella categoria catastale A3 ("abitazione di tipo economico") la c.d. Casa del Custode (Via A. Liri civ. 29D).

2. La disposizione oggetto di aggiornamento (sopra testualmente riportata), in ragione della sua indistinta applicazione a tutte le tipologie di servizi pubblici ed in particolare alla residenza ed alle destinazioni assimilabili (**tra le quali la norma richiama espressamente i convitti**) e senza alcun riferimento alla data di adozione del PUC vigente, appare tale da superare la previsione di cui alla norma SIS-S-5 che, dalla adozione del PUC, disciplina il "*Recupero di edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa*".

Infatti la norma SIS-S-5 vigente, ed oggetto anch'essa di aggiornamento, regolava e continuerebbe a regolare solo la rifunzionalizzazione degli "**edifici religiosi...dismessi alla data di adozione del PUC**", ammettendo interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia per realizzare un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a residenza e servizi pubblici (e con possibilità di insediare esercizi di vicinato e pubblici esercizi nel limite del 20% della S.A.) alle seguenti condizioni: (i) che la superficie destinata a servizi pubblici non sia inferiore alla superficie computata in sede di redazione del piano ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici ed in ogni caso non inferiore al 30% della S.A.; (ii) che almeno il 50% della S.A. residenziale sia destinato a ERS o, in alternativa, che pari dotazione sia monetizzata (la possibilità di ricorrere alla monetizzazione è stata inserita con l'aggiornamento al PUC di che trattasi).

Il mantenimento nelle norme di conformità del PUC di tale disciplina (pur con le modifiche cui si è accennato), risulta quindi in contrasto con le nuove disposizioni introdotte relativamente alle norme di flessibilità dei servizi pubblici SIS-S-2 ed è suscettibile di critica sotto il seguente profilo:

**2.1** gli "*edifici religiosi*", cui è precipuamente dedicata la disciplina SIS-S-5, corrispondono evidentemente alle "comunità religiose" (costituenti forme di utilizzo dell'immobile assimilabili alla residenza secondo l'art. 13 della L.R. n. 16/2008) ed anche alle "residenze...di tipo specialistico" (comprese nelle residenze ai sensi dell'art. 12.3 delle norme generali di PUC).

Tuttavia le altre forme di utilizzo dell'immobile assimilabili alla residenza potrebbero godere delle (più favorevoli) previsioni inserite con l'aggiornamento nella flessibilità della zona SIS-S-2 (che non richiede la destinazione ad ERS del 50% della S.A. o, comunque, la relativa monetizzazione).

Le comunità religiose (o "edifici religiosi" o "residenze specialistiche"), che pure la legge (e le norme generali di PUC) assimilano alla residenza, sarebbero invece colpite da disciplina più penalizzante con un evidente e non motivata (ed illegittima) disparità di trattamento.

La presenza di entrambe le discipline è evidentemente contraddittoria e discordante.

Per vero appare evidente la scelta del pianificatore di includere tra le destinazioni assimilabili alla residenza (consentendo la trasformazione in residenza nella misura del 70%) *tutte* le forme di utilizzo che la legge regionale e le norme generali di PUC assimilano alla residenza.

Appare, dunque, opportuna la radicale ed integrale espunzione della norma SIS-S-5 che "discrimina", nell'ambito dei servizi pubblici ed in particolare di



quelli per interesse comune, gli edifici religiosi sottoponendoli a deteriori condizioni, in quanto fattispecie superata per effetto dell'introduzione delle già richiamate norme di flessibilità della disciplina dei Servizi Pubblici SIS-S-2 che riguardano tutte le tipologie di servizi pubblici.

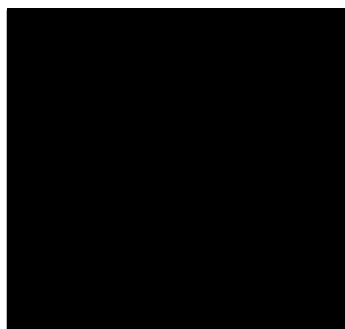
Tanto premesso e considerato

si chiede

che in ragione delle rilevate criticità e degli evidenziati contrasti tra le previsioni portate dall'aggiornamento al PUC adottato con la D.C.C. n. 19/2023 ed in accoglimento delle suesposte osservazioni, Codesta Civica Amministrazione Voglia espungere, dalle norme di conformità – Ambito SIS-S- la norma SIS-S-5.

Con osservanza.

per l'Istituto Suore Maestre di S. Dorotea



Genova, 9 giugno 2023

Spett.le  
Comune di Genova  
Direzione Urbanistica  
Via di Francia, 1  
GENOVA  
comunegenova@postemailcertificata.it

Byron s.r.l. – Osservazioni al progetto di aggiornamento del PUC di Genova (ai sensi dell'art. 43, comma 6, l.r. n. 36/1997) – Modifica alle Norme Generali e di Conformità adottata con deliberazione del Consiglio Comunale 18/4/2023, n. 19

Il sottoscritto geom. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED], in qualità di legale rappresentante in carica di Byron s.r.l. (C.F. e P.IVA [REDACTED]) con sede in Genova, [REDACTED], formula le seguenti osservazioni in merito al progetto di aggiornamento delle Norme Generali e di Conformità del Piano Urbanistico Comunale di Genova (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 18/4/2023, n. 19), in relazione al quale è stato pubblicato apposito avviso in data 24/4/2023 sul sito informatico dell'Ente.

Al riguardo, il sottoscritto, ai fini del presente atto e dell'inerente procedimento, elegge domicilio presso gli indirizzi di posta elettronica certificata dei propri legali di fiducia, avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e avv. [REDACTED] (p.e.c. [REDACTED]), entrambi con studio in Genova, [REDACTED]

\* \* \*

1. Byron s.r.l. è promissaria acquirente, in forza di contratto preliminare di compravendita stipulato il 3/7/2019 con il Monastero delle Adoratrici Perpetue del Santissimo Sacramento, con sede in Genova alla [REDACTED], in persona del procuratore speciale, avv. [REDACTED]

██████████ e residente a ██████████  
██████████ del compendio immobiliare ubicato in Genova, via Byron n. 15 censito catastalmente alla sez GEB foglio 58 mappale 1196 dal sub 8 al sub 198.

In passato l'immobile in questione è sempre stato utilizzato dalla suddetta Congregazione quale monastero di clausura, ove risiedevano diverse decine di religiose. Successivamente, tale funzione è in concreto venuta meno, per effetto del trasferimento delle religiose presso altri monasteri. Inoltre, la Congregazione ha ottenuto dalla Santa Sede l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile a terzi con provvedimenti del 3/7/2017 e del 2/9/2022 (pratica prot. 19247/2010).

2. Il PUC di Genova, approvato nel 2015, ha incluso il compendio di cui trattasi nell'ambito dei "*Servizi pubblici di interesse generale e locale SIS-S*", che comprende il "*sistema dei servizi pubblici, esistenti e di previsione*" (v. la Relazione Descrittiva dell'Apparato Normativo nonché le Norme di Conformità – Disciplina Urbanistico-edilizia del PUC).

In particolare, dal PUC attuale emerge che l'immobile rientra nei servizi religiosi.

3. Sennonché, l'inclusione dell'immobile in oggetto nell'ambito SIS-S non appare in linea con le sue effettive caratteristiche funzionali.

Infatti, i servizi pubblici di cui all'ambito SIS-S comprendono gli immobili preordinati a soddisfare esigenze di interesse generale (v. le definizioni di "*servizi pubblici*" e di "*servizi di uso pubblico*" enunciate all'art. 12 delle Norme Generali del PUC).

Pertanto, gli edifici destinati a funzioni religiose possono essere inclusi nei servizi pubblici SIS-S soltanto se – e nella misura in cui – essi risultino in concreto adibiti ad attività che consentano una fruizione da parte della collettività per esigenze legate alla pratica del culto e/o a ulteriori funzioni ad essa correlate.

Il che è quanto si verifica, ad esempio, per gli edifici dedicati alla celebrazione del culto (chiese, santuari, ecc.) nonché per quelli adibiti ad attività strettamente legate alla pratica religiosa (come i fabbricati destinati a finalità educative, pastorali e assistenziali), a condizione che venga consentito l'accesso da parte della generalità delle persone.

Per contro, con riferimento ai monasteri di clausura, tale situazione non ricorre, posto che essi non sono in alcun modo preordinati alla fruizione generalizzata da parte della cittadinanza e/o al soddisfacimento

di esigenze di interesse pubblico, essendo invece destinati ad accogliere in via esclusiva i religiosi che vi risiedono. Tanto più che i religiosi appartenenti a un ordine monastico claustrale limitano il più possibile i contatti con l'esterno, allo scopo di meglio raggiungere i propri obiettivi di elevazione spirituale mediante uno stile di vita contemplativo.

4. In ordine a questo aspetto, è significativo rilevare che, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 4/1985 ("*disciplina urbanistica dei servizi religiosi*"), rientrano nelle "*attrezzature di interesse comunale di tipo religioso*" (che "*costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto*": v. il comma 2 di detta norma) non già tutti i fabbricati adibiti all'alloggio dei religiosi, bensì esclusivamente "*gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto*".

Peraltro, nell'ambito della Chiesa Cattolica quest'ultima nozione risulta circoscritta ai soli chierici di sesso maschile legittimati (a seguito di apposita ordinazione) ad amministrare i sacramenti e a celebrare i riti del culto, sicché non include le religiose appartenenti agli ordini monastici femminili (cfr. i canoni 835 e 1009 del vigente codice di diritto canonico).

5. Inoltre, lo stesso art. 2 della l.r. n. 4/1985 precisa che i servizi religiosi comprendono "*gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro*".

Anche tale disposizione conferma, quindi, che i monasteri di clausura, essendo destinati unicamente all'attività spirituale e contemplativa dei religiosi che vi risiedono, non costituiscono servizi religiosi ai fini della disciplina urbanistica.

Di conseguenza, i monasteri di clausura, lungi dal rientrare nel novero dei servizi pubblici, risultano invece destinati a funzioni esclusivamente abitative e sono dunque assimilabili alle residenze (v. Cass. Civ., Sez. Trib., 18/12/2009, n. 26654).

6. Stando così le cose, deve ritenersi che l'inclusione nell'ambito SIS-S del compendio immobiliare oggetto del menzionato contratto preliminare di compravendita in data 3/7/2019 sia scaturita da un errore in merito alle caratteristiche del medesimo immobile, non tenendo conto che quest'ultimo:

- da un lato, non è mai stato adibito ad attività rientranti nei servizi pubblici, essendo invece sempre stato destinato a monastero di clau-



sura, come tale incompatibile con l'esercizio di attività di interesse generale e di fruizione collettiva, le quali devono necessariamente connotare i servizi pubblici;

- dall'altro lato, la sua destinazione ad attività monastica (peraltro non rientrante nell'ambito dei servizi religiosi, per le ragioni suesposte), risulta ormai da tempo definitivamente cessata, per effetto delle pertinenti determinazioni dell'autorità ecclesiastica.

\* \* \*

A fronte di quanto sopra, si invita l'Amministrazione Comunale a modificare il progetto di aggiornamento del PUC, introducendo apposita disciplina idonea a recepire le suesposte osservazioni.

In particolare, si chiede che la disciplina urbanistica comunale venga opportunamente integrata e modificata, prevedendo che, per gli immobili erroneamente inclusi nell'ambito SIS-S i quali risultino in concreto adibiti ad altre funzioni, trova applicazione una disciplina urbanistica coerente con la loro effettiva destinazione (e segnatamente quella relativa all'ambito prevalente nel contorno del medesimo immobile).

Al riguardo, si rappresenta che tale modifica risulta in linea con gli obiettivi perseguiti dal progetto di aggiornamento del PUC, essendo preordinata ad agevolare il recupero e la riqualificazione di immobili dismessi nonché a limitare il consumo di suolo (v. la relazione urbanistica redatta dalla Direzione Urbanistica del Comune il 13/3/2023 e allegata alla già richiamata deliberazione del Consiglio Comunale n. 19/2023).

Con i migliori saluti.

(Byron s.r.l.)



Genova, 7 giugno 2023

Ill.mo Sig. Sindaco  
del Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Via Di Francia 1 (Matitone)  
16149 Genova

Oggetto: adozione di aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art 43 L.R. 36/97, "incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle norme generali di conformità del PUC"

OSSERVAZIONE RELATIVA ALL'ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC –  
MODIFICA NORME GENERALI E DI CONFORMITA' – DCC n. 19 del 18/04/2023

La scrivente Società nella persona del Legale Rappresentante Ing. [REDACTED] domiciliato ai fini della presente presso la sede legale della Società, esaminata la pubblicazione in oggetto, presenta ai sensi di Legge, le seguenti osservazioni.

Si rileva, in via preliminare, che l'aggiornamento del PUC in oggetto tende ad eliminare anacronismi, blocchi e contorte limitazioni all'utilizzo della Superficie Agibile e, nel rispetto della condizione di favorire l'intelligente recupero di nuova SA, a confermare l'obiettivo del "Piano a bilancio zero" per la funzione residenziale

Per quanto riguarda in particolare la SA accantonata nella vigenza del precedente PUC, la disciplina del piano è volta a facilitarne ed incentivarne l'utilizzo prevedendo (art 10 punto 3.3) che la stessa possa "essere utilizzata negli Ambiti e nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nel rispetto dei parametri e della disciplina urbanistica definiti dalle Norme di conformità e di congruenza senza vincolo di destinazione d'uso".

Va tuttavia evidenziato che le schede normative dei Distretti di Trasformazione del PUC 2000 contenevano, in molti casi, specifiche prescrizioni che limitavano la possibilità di utilizzo o trasferibilità della SA demolita. L'attuale norma inoltre non chiarisce se tali prescrizioni, evidentemente superate, debbano comunque essere rispettate ancorché nella maggior parte dei casi le aree oggetto delle demolizioni non siano più classificate quali distretti di trasformazione ma risultino comprese negli ordinari ambiti urbanistici di riqualificazione del PUC vigente

In tal senso pare opportuno anche per quanto riguarda la SA accantonata nella vigenza del precedente PUC operare un chiarimento volto ad eliminare incertezze interpretative o anacronismi all'utilizzo della stessa considerato che le limitazioni previste dal PUC 2000 non riguardavano solo la destinazione d'uso della SA demolita

Nello specifico si evidenzia che la scrivente è titolare del progetto di *demolizione dell'edificio di via Balleydier 7A e 9 con recupero della SA competente*, rubricato al n 16 dello speciale registro tenuto dal Comune di Genova, permesso a costruire n. 376 del 20/05/2000 [REDACTED]



# SERANDA s.r.l.

Il progetto prevedeva la demolizione di un agglomerato di edifici vuoti, inutilizzati, fatiscenti (con ordine di demolizione del Comune Stesso) in via Ballaydier – San Pier D’Arena – San Benigno, nel contesto di ristrutturazione del Distretto 38d, previsto dal PUC in allora vigente che all’epoca risultava pressoché saturo, “occupato” dal complesso logistico di Nuova Daraena

La Superficie Agibile demolita ed accantonata aveva consistenza di mq 484,90 e, per il suo imiego, si prevedeva che la riutilizzazione al 100% della consistenza potesse avvenire solamente all’interno del nel Distretto di trasformazione 38d, mentre la riutilizzazione esterna al Distretto 38d dovesse essere ridotta al 50%

Va sottolineato che il Distretto 38d risultava già saturo e solo una vendita di 45,80 mq fu possibile al 100% della consistenza; altre vendite furono eseguite con penalizzazione del 50% (ovvero con vendita della consistenza richiesta del 200%) per totali mq 84 equivalenti a 42 mq di nuova costruzione

Attualmente la residua Superficie Agibile, iscritta nello speciale registro tenuto dal Comune di Genova è ripartita tra la scrivente Società per mq 280,90 e il Sig. [REDACTED] per mq 74,20

Richiamato quanto espresso in premessa, nello spirito di aggiornamento in oggetto, si ritiene opportuno che l’art 10 – Perequazione urbanistica – delle Norme generali del vigente PUC venga integrato al punto 3.3 come di seguito riportato al fine di operare un definitivo chiarimento rispetto all’anacronistica applicazione delle prescrizioni contenute nel PUC 2000, che, ancorché non espressamente richiamate, limitavano la possibilità di utilizzo della SA demolita nei distretti di trasformazione.

Pertanto si chiede che il punto 3.3 dell’art 10 venga modificato come segue

### 3.3 Modalità di utilizzazione della SA già accantonata nella vigenza del precedente PUC

Dalla data di approvazione del PUC la SA già iscritta nell’apposito registro nella vigenza del precedente PUC, può essere utilizzata negli Ambiti e nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nel rispetto dei parametri e della disciplina urbanistica definiti dalle Norme di conformità e di congruenza senza vincolo di destinazione d’uso e **senza gli eventuali ulteriori vincoli o limitazioni all’utilizzo, previsti dalla disciplina del previgente PUC.**

Confidando nel positivo accoglimento della presente, si resta a disposizione per ogni chiarimento

Con osservanz

**SERANDA s.r.l.**  
**Rappresentante**

SERANDA s.r.l. – [REDACTED]



## CONSULTA PERMANENTE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Ill.mo

Avv. Mario Mascia

Assessore Urbanistica; Strumenti di pianificazione territoriale  
a carattere generale e attuativi; Edilizia privata, Cura e promozione  
del Demanio marittimo.

Comune di Genova

Via di Francia 1, Genova

Oggetto: Osservazioni della Consulta Permanente per l'Edilizia della Provincia di Genova alla Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-75 del 15/03/2023 incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC

Ill.mo Assessore,

ci riferiamo ai temi dibattuti nell'ambito della Conferenza per l'Edilizia ed alla conseguente Proposta da Voi formulata di cui in oggetto.

Prendiamo atto innanzitutto che la maggior parte dei temi discussi nei successivi incontri avuti in Conferenza per l'Edilizia con Lei e con i Dirigenti tecnici dei Vostri Uffici hanno trovato recepimento nella stesura della Proposta in oggetto. La ringraziamo vivamente della bella collaborazione: riteniamo la cosa importante e crediamo che solo dal dialogo costruttivo e concreto possano scaturire idee ed azioni che possano influire positivamente per la crescita della città di Genova.

Le riportiamo, qui di seguito ed al solo fine di una maggiore chiarezza dell'articolato normativo, alcune ulteriori brevi Osservazioni alle Norme Generali in discussione che riteniamo opportuno chiarire perché foriere di possibili interpretazioni errate nell'applicazione.

Restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e porgiamo Cordiali Saluti

Il Presidente

Consulta Permanente per l'Edilizia

Arch. 





## CONSULTA PERMANENTE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Direzione Urbanistica  
Comune di Genova  
Via di Francia 1, Genova

### **OSSERVAZIONI**

della Consulta Permanente per l'Edilizia della Provincia di Genova in persona del Presidente Arch. Stefano Sibilla

#### **alla Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-75 del 15/03/2023**

INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITÀ DEL PUC.

#### **1) Art. 10 Perequazione Urbanistica**

Non è chiaro come la "Tavola sinottica della disciplina del trasferimento della S.A" si interfaccia con la "tavola sinottica di comparazione tra le funzioni".

Sarebbe utile integrare il capoverso che riporta alcuni esempi pratici con alcuni esempi derivanti dall'altra tabella.

#### **Art. SIS-S-2 Disciplina del Interventi edilizi**

Con riferimento all'ultimo capoverso del comma "Flessibilità", non si comprendono le motivazioni per cui, nel caso di trasformazione in residenza e/o modifiche delle destinazioni di servizio pubblico, è obbligatoria la rinuncia a successivi ampliamenti degli edifici oggetto di intervento.

La rinuncia riguarderebbe anche le "nuove costruzioni sulle aree libere". Tale previsione pare anche contraddittoria con la fattispecie descrittiva del secondo capoverso che ammette invece l'eventualità di interventi su aree libere proprio per evitare fenomeni di sottoutilizzo o abbandono.

#### **Art. 25 Ambiti con disciplina urbanistica speciale**

Si esprimono perplessità circa l'applicazione dell'art. 16, c. 4d-ter del DPR 380/2001 che, diversamente dall'art. in esame, si applica ad interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.

Dal testo dello stesso articolo 25 rileverebbe la circostanza, determinante in tesi di inapplicabilità del contributo straordinario consentito dall'art. 16, c. 4 d-ter, che "i progetti, i piani e i programmi", interessati dalla disciplina urbanistica speciale siano stati "recepiti" e "approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica".

Parrebbe, dunque, che le varianti urbanistiche siano state adottate in precedenza all'introduzione del comma 4-d ter dell'art. 16 del DPR 380/2001 che risale all' articolo 17, comma 1, lettera g), numero 3), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164.



## CONSULTA PERMANENTE PER L'EDILIZIA DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Inoltre, la proposta di modifica all'articolo 25 pare introdurre una norma di flessibilità in base all'articolo 43 legge regionale n. 36/1997, possibile sia in ragione del comma 1 (riferimento all'articolo 29, comma 3, della stessa, sia in ragione del comma 3, lett. c) e c bis).

Il Presidente

Consulta Permanente per l'Edilizia

Arch. 

Genova, 9 giugno 2023

Spett.le  
Comune di Genova  
Direzione Urbanistica  
Via di Francia, 1  
GENOVA  
comunegenova@postemailcertificata.it

Osservazioni al progetto di aggiornamento del PUC di Genova (ai sensi dell'art. 43, comma 6, l.r. n. 36/1997) – Modifica alle Norme Generali e di Conformità adottata con deliberazione del Consiglio Comunale 18/4/2023, n. 19

Il sottoscritto geom. [REDACTED] C.F. [REDACTED], in qualità di tecnico incaricato dal Dott. [REDACTED] proprietario di un locale box pertinente ad un alloggio sito in [REDACTED], formula le seguenti osservazioni in merito al progetto di aggiornamento delle Norme Generali e di Conformità del Piano Urbanistico Comunale di Genova (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 18/4/2023, n. 19), in relazione al quale è stato pubblicato apposito avviso in data 24/4/2023 sul sito informatico dell'Ente.

Al riguardo, ai fini del presente atto e dell'inerente procedimento, la proprietà elegge domicilio presso gli indirizzi di posta elettronica certificata del proprio tecnico di fiducia Geom. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) con studio in Genova, [REDACTED]

\* \* \*

1. Il Dott. [REDACTED] è proprietario di un locale box asservito ad un alloggio (vedi atto di acquisto); l'alloggio deriva da un frazionamento eseguito nell'ambito del PRG '80. La norma di Piano all'epoca vigente era (vedi riquadro qui sotto riportato):

Per altre modifiche a carattere particolare si fa rinvio alle norme di legge e di regolamento in materia edilizia;

77.05.04 - la facoltà di frazionamento interno degli alloggi esistenti, purché senza aumento del numero di vani utili complessivi — servizi igienici esclusi — e con la condizione che vengano realizzati posti macchina per il parcheggio privato in quantità pari al numero degli alloggi aggiuntivi progettati.

77.06 - ZONE B - RICOSTRUZIONE EDILIZIA CON ACCORPAMENTO

Tale articolo prevedeva perlappunto il reperimento di un posto auto in occasione di un semplice frazionamento (in questo caso da un alloggio a due alloggi).

A seguito del frazionamento e quindi del reperimento del posteggio, è stato sottoscritto l'atto di asservimento (vedi allegato).

2. Le norme correnti non prevedono in sede di frazionamento urbanistico, l'obbligo di reperire posteggi sotto determinate soglie.

Col Decreto "sblocca Italia", l'intervento di frazionamento è stato inquadrato nella manutenzione straordinaria e quindi non più subordinati al reperimento di posteggi auto.

3. Stante l'attuale comportamento "urbanistico", non sono possibili svincoli di posteggi imposti con precedenti strumenti urbanistici:

#### DISCIPLINA SVINCOLO PARCHEGGI

In linea generale è possibile svincolare dall'asservimento costituito per motivi edilizi o urbanistici un box o un posto auto secondo le casistiche sotto elencate a titolo esemplificativo:

##### è possibile lo svincolo

- per tutti i box o posti auto realizzati dalla data di entrata in vigore della L. 246/05, riferiti ad interventi di nuova costruzione
- per parcheggi a suo tempo asserviti ai sensi dell'art. 7, comma 2, L. 94/82 e ai sensi dell'art. 2, L. 662/96
- per tutti i parcheggi realizzati anteriormente alla L. 246/05 a condizione che sia dimostrata l'eccedenza di parcheggi rispetto alla quantità prevista dalla normativa vigente alla data di realizzazione della costruzione del parcheggio che si intende svincolare. In tale caso, se trattasi di parcheggi risalenti a prima del 1989, la misura minima di dotazione (art. 18, L. 765/67) era di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, se invece trattasi di parcheggi realizzati dopo l'entrata in vigore della L. 122/89, la misura minima di dotazione (art. 2, comma 2, L. 122/89) era di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione

##### non è possibile lo svincolo

- se l'asservimento era stato imposto da una norma di PRG o di PUC, ad esempio parcheggio richiesto a seguito di frazionamento di unità immobiliare
- se il box o il posto auto è stato reso pertinenziale in forza dell'art. 9, della L. 122/89. Si precisa tuttavia che ai sensi dell'art. 10, L. 35/2012 che ha modificato l'art. 9 comma 5, L. 122/89 è consentita la cessione dei parcheggi pertinenziali, realizzati ai sensi dell'art. 9, comma 1, L. 122/89 nei termini e nelle condizioni indicate, senza necessità di acquisire autorizzazione/nulla osta del Comune

\* \* \*

A fronte di quanto sopra, si invita l'Amministrazione Comunale a modificare il progetto di aggiornamento del PUC, introducendo apposita disciplina idonea ad autorizzare svincoli sui posteggi imposti da discipline oramai obsolete.

In particolare, si chiede che la disciplina urbanistica comunale venga opportunamente integrata e modificata, prevedendo che, i posti auto o box resi pertinenziali sulla base di norme di Piano oramai superate o comunque precedenti a quella corrente, trovi applicazione una disciplina urbanistica che autorizzi lo svincolo imposto in linea con gli attuali aggiornamenti normativi.

Con i migliori saluti.

Geom. 



Repertorio Numero: [REDACTED]

Raccolta Numero: [REDACTED]

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventuno il giorno trenta del mese di marzo

30.3.2021

in Genova [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei locali della filiale di Genova della Intesa Sanpaolo S.p.A..

Innanzi a me dottoressa [REDACTED] [REDACTED], Notaio in Genova, con studio in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, senza l'assistenza dei testimoni per non averne le parti fatta richiesta

Registrato a GENOVA

il 0 [REDACTED]

al n. [REDACTED]

Trascritto a GENOVA

il [REDACTED]

ai nn. [REDACTED]

SONO COMPARSI

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]


[REDACTED];

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e residente in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]).





Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con cui convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO PRIMO

I coniugi signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per i propri diritti ed in solido congiuntamente vendono e trasferiscono, sotto ogni garanzia di legge, ai coniugi signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], che accettano e in regime di comunione legale dei beni acquistano, per i diritti e le quote infra indicati, i cespiti immobiliari siti nel Comune di Genova e precisamente:

1) piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova Via Parini n.1, posto al secondo piano o terzo piano fuori terra, distinto con il numero interno tre, composto da otto vani catastali, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con distacco verso Via Parini, con distacco verso il numero civico 3 di Via Parini, con distacco verso Via Zara, con appartamento distinto con il numero e la lettera tre A e con pianerottolo e vano scala, con annesso locale ad uso cantina posto al primo piano sottostrada, distinto con il numero due, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con locale ad uso cantina numero uno annessa all'appartamento distinto con il numero interno due, con intercapedine, con



c\_9969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E

locale ad uso cantina numero tre annesso all'appartamento distinto con il numero interno quattro e con corridoio comune di accesso.

Detto immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Genova (Codice D969Q), in ditta alla parte venditrice, ciascuno per la quota comune e indivisa pari a un mezzo in piena proprietà, sezione GEB, foglio 69, particella 41, subalterno 8, Via Parini n.1, piano 2-S1, interno 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale metri quadrati 188, rendita catastale Euro 1.735,30;

2) quota comune e indivisa pari a un mezzo in piena proprietà dell'annesso e pertinenziale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 817 e seguenti codice civile, posto auto scoperto facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova Via Pozzuolo del Friuli n.3, ubicato nel distacco nord ed est del predetto fabbricato e avente accesso dal numero civico 1 di Via Pozzuolo del Friuli dal distacco ubicato a fianco del fabbricato medesimo, posto al piano terra, distinto con il numero sette, della consistenza catastale di metri quadrati otto e della superficie catastale di metri quadrati otto, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con posto auto scoperto numero sei, con Via Scogli, con posto auto scoperto numero otto e con corsia comune di accesso e manovra.

Detto immobile è riportato nel catasto fabbricati del Comune

di Genova (Codice D969Q), in ditta alla signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota comune e indivisa pari a un mezzo in piena proprietà, sezione GEB, foglio 60, particella 418, subalterno 7, Via Pozzuolo del Friuli, piano T, interno 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 8, superficie catastale metri quadrati 8, rendita catastale Euro 42,56.

Ai fini di una migliore identificazione e descrizione dei cespiti immobiliari in oggetto, e tanto anche ai fini di quanto previsto e disposto dall'articolo 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, come introdotto dall'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010 n.78, convertito, con modificazioni, con legge 30 luglio 2010 n.122, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" per formarne parte integrante e sostanziale, previa dispensa dalla lettura avutane dalle parti per averne preso visione in precedenza e previa sottoscrizione delle stesse e di me notaio, planimetrie catastali conformi a quelle presentate all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali unitamente alla denuncia di variazione per aggiornamento grafico in data 27 ottobre 2004 protocollo n.GE0264865 e protocollo per rilascio planimetria n.T89697, relativamente all'appartamento con annesso locale ad uso cantina sopra descritto al punto 1), e in data 10 agosto 1985 protocollo

c\_9969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E

n.3959 e protocollo per rilascio planimetria n.T393964, relativamente all'annesso e pertinenziale posto auto scoperto innanzi descritto al punto 2).

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1 bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, come introdotto dall'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010 n.78, convertito, con modificazioni, con legge 30 luglio 2010 n.122:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari come rappresentate nelle planimetrie depositate in catasto;

- la parte venditrice dichiara e garantisce che le planimetrie allegare al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" corrispondono alle planimetrie depositate in catasto presentate a corredo della denuncia di variazione per aggiornamento grafico in data 27 ottobre 2004 protocollo n.GE0264865 e protocollo per rilascio planimetria n.T89697, relativamente all'appartamento con annesso locale ad uso cantina sopra descritto al punto 1), e in data 10 agosto 1985 protocollo n.3959 e protocollo per rilascio planimetria n.T393964, relativamente all'annesso e pertinenziale posto auto scoperto innanzi descritto al punto 2);

- la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto e conferma che i dati catastali relativi alle unità in oggetto, quali sopra riportati, e le planimetrie depositate in

catasto e quali allegate al presente atto sub lettere "A" e "B" sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non sussistendo difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e a dar luogo all'obbligo di presentazione della nuova planimetria catastale.

Si da, inoltre, atto che, a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto notaio presso i competenti uffici, le unità in oggetto risultano regolarmente intestate presso il catasto fabbricati all'odierna parte venditrice in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari, precisandosi, limitatamente all'annesso e pertinenziale posto auto scoperto innanzi descritto al punto 2), oggetto del presente atto per la quota comune e indivisa pari a un mezzo in piena proprietà, che il titolo di provenienza infra citato è trascritto esclusivamente a favore della signora [REDACTED] [REDACTED] e non anche del coniuge signor [REDACTED] [REDACTED], ma che deve comunque ritenersi sussistente la continuità delle trascrizioni in conseguenza del sistema di pubblicità negativa del regime patrimoniale della comunione legale dei beni a mezzo dei registri dello Stato Civile.

#### ARTICOLO SECONDO

I predetti cespiti immobiliari, per i diritti e le quote innanzi indicati, sono venduti ed acquistati a corpo, nello stato di fatto e di diritto odierno, con ogni ragione,

c\_9969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E

diritto, azione, accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, così come pervenuti in forza del titolo di proprietà e del possesso, nulla escluso ed eccettuato, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni dei complessi immobiliari di cui i cespiti in oggetto fanno rispettivamente parte, come a norma di legge e dei relativi regolamenti di condominio con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente dichiara di accettare senza riserva alcuna, nonché si obbliga di osservare e di far osservare dai propri eredi e/o aventi causa.

La parte venditrice dà atto e la parte acquirente se ne rende edotta:

- che sono, in particolare, parti comuni del fabbricato di cui fa parte l'appartamento con annesso locale ad uso cantina in oggetto i locali e gli spazi siti al piano fondi graficamente rappresentati tinteggiati in colore giallo nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "B" all'atto a rogito del Notaio ██████████ ██████████ di Genova del ██████████ ██████████ ██████████, registrato a ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e trascritto a ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ del registro particolare, nonché il tratto di giardino adibito anche ad uso passaggio sottostante la passerella di accesso all'edificio;

- che sono, in particolare, parti comuni del complesso

immobiliare di cui fa parte l'annesso e pertinenziale posto auto scoperto in oggetto la superficie non occupata dai posti auto e necessaria al transito e alla manovra, le cancellate e le recinzioni che delimitano la proprietà sui lati sud ed ovest e l'impianto elettrico con i relativi corpi illuminanti;

- che i patti e il regolamento di comunione dei posti auto scoperti ubicati nel distacco del fabbricato sito nel Comune di Genova Via Pozzuolo del Friuli n.3, tra i quali è compreso l'annesso e pertinenziale posto auto scoperto in oggetto, sono allegati sotto la lettera "B" alla procura a sua volta allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito del Notaio Massimo Di Paolo di Genova del 23 agosto 1985 repertorio n.14054, meglio infra indicato;

- che con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Genova del [REDACTED] repertorio [REDACTED], registrato a [REDACTED] e trascritto a Genova il [REDACTED] del registro generale e al [REDACTED] del registro particolare, i signori [REDACTED], odierna venditrice, e [REDACTED], nato a Genova il 9 maggio 1941, asservivano, quali legittimi proprietari, con vincolo di pertinenzialità il posto auto scoperto in oggetto all'originaria unica unità immobiliare ad uso abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genova Via Parini n.1, in allora distinta con il numero interno tre, successivamente frazionata in due unità immobiliari ad uso







rogante alcun incarico in tal senso.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza della normativa di cui al decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 e successive modifiche ed integrazioni, per cui è fatto divieto di trasferire denaro in contante, libretti di deposito bancario o postali al portatore o titoli al portatore in euro o in valuta estera, a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore dell'operazione è pari o superiore ad [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED].

Le parti, previo richiamo da me notaio ad esse fatto sulle responsabilità penali cui si può andare incontro in caso di false dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, in relazione a quanto disposto dal decreto legge Bersani del 4 luglio 2006 n.223, convertito, con modificazioni, in legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modifiche ed integrazioni, dichiarano in sostituzione di atto di notorietà:

- che non si sono avvalse per la conclusione della presente compravendita dell'attività di mediazione immobiliare;

- che il prezzo di cui innanzi viene versato dalla parte acquirente con le seguenti modalità:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a mezzo assegno bancario [REDACTED] munito della clausola di non trasferibilità tratto sulla Banca Carige S.p.A. Agenzia n.60 di Genova in data [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] all'ordine della parte

venditrice;

- [REDACTED] a mezzo

due assegni circolari [REDACTED]

dell'importo di [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno, muniti della clausola di non trasferibilità

emessi dalla Intesa Sanpaolo S.p.A. filiale di Genova in data

[REDACTED] all'ordine della parte venditrice;

[REDACTED] la

parte acquirente si obbliga nei confronti della parte

venditrice, che accetta, di versarli entro e non oltre il 31

marzo 2028;

[REDACTED] quale ricavato del mutuo fondiario contestualmente stipulato

dalla parte acquirente con la Intesa Sanpaolo S.p.A. con atto

a mio rogito.

La parte venditrice, preso atto dell'obbligo assunto e salvo

buon fine, rilascia sin d'ora quietanza a saldo per l'intero

prezzo pattuito con rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti prendono atto che, in caso di omessa, incompleta o

mendace dichiarazione dei predetti dati, di cui al decreto

legge Bersani e successive modifiche ed integrazioni, oltre

alle conseguenze penali, si applica la sanzione amministrativa

da Euro 500,00 ad Euro 10.000,00 e, ai fini dell'imposta di

registro, l'immobile oggetto del presente atto è assoggettato

ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, primo

comma, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n.266 così come modificato dall'articolo 1, comma 309, della legge 27 dicembre 2006 n.296, la parte acquirente, dato atto che essa stessa è persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che la presente vendita ha per oggetto immobile ad uso abitazione e relativa pertinenza, chiede che la base imponibile per la tassazione, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita dal valore delle unità immobiliari sopra descritte, per i diritti e le quote innanzi indicati, determinato ai sensi dell'articolo 52, quarto e quinto comma, del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 che, a tal fine, si indica in

relativamente alla piena proprietà dell'appartamento con annesso locale ad uso cantina descritto al punto 1) dell'articolo primo, e in , relativamente alla quota comune e indivisa pari a un mezzo in piena proprietà dell'annesso e pertinenziale posto auto scoperto descritto al punto 2) dell'articolo primo e, quindi, in complessivi

#### ARTICOLO QUARTO

La parte acquirente viene con oggi immessa, per i diritti e le

c\_9969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E

quote innanzi indicati, nel possesso delle unità immobiliari in oggetto con tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

Le parti si danno reciprocamente atto che il contratto di locazione ad uso abitazione, in forza del quale la parte acquirente conduceva in locazione l'appartamento con annesso locale ad uso cantina descritto al punto 1) dell'articolo primo, cessa di produrre i propri effetti in conseguenza della stipula del presente atto di compravendita.

ARTICOLO QUINTO

La parte venditrice garantisce, per i diritti e le quote innanzi indicati, la titolarità e la libera disponibilità dei cespiti immobiliari alienati e che sugli stessi non gravano pesi, oneri, vincolo storico-artistico di cui al codice dei beni culturali adottato con il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, privilegi di qualsiasi specie anche fiscali, prelazioni ai sensi di legge, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi di rilevare indenne la parte acquirente da ogni caso di evizione, anche parziale; e che relativamente alla vendita dei medesimi non ricorrono i presupposti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 10 marzo 2000 n.74 e successive modifiche e/o integrazioni, delle cui disposizioni essa parte venditrice si dichiara edotta.


La parte venditrice dichiara e garantisce di aver corrisposto tutti gli oneri relativi alle spese di ordinaria e straordinaria amministrazione sostenute o comunque deliberate

sino alla data odierna relativamente alle parti comuni dei complessi immobiliari di cui i cespiti in oggetto fanno rispettivamente parte, impegnandosi in ogni caso la parte venditrice a manlevare la parte acquirente da qualsivoglia spesa di ordinaria e straordinaria amministrazione sostenuta e/o deliberata sino alla predetta data, il cui pagamento dovesse essere richiesto alla parte acquirente medesima ed anche se dette spese non siano conosciute dalla parte venditrice o siano alla stessa rese note successivamente alla stipula del presente atto.

La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza dell'onere a suo carico di trasmettere agli amministratori dei condomini di cui fanno rispettivamente parte le unità immobiliari in oggetto copia autentica del presente atto per non incorrere nella responsabilità solidale di cui all'ultimo comma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

La parte venditrice dichiara di essere in regola, per quanto di sua spettanza, nel pagamento di qualsiasi imposta, tassa e tributo afferente gli immobili oggetto del presente atto, impegnandosi a corrispondere quanto eventualmente dovuto fino alla data odierna anche se accertato, reso noto o iscritto a ruolo successivamente al presente atto.

Tra le parti si conviene che, nel caso in cui la parte venditrice si sia avvalsa o si avvarrà, con riguardo ai



cespiti oggetto del presente atto, degli incentivi fiscali disciplinati dall'articolo 16 bis del D.P.R. 22 dicembre 1986 n.917 e successive modifiche ed integrazioni, la eventuale detrazione, per le quote non ancora utilizzate, rimanga a favore della parte venditrice giusta quanto disposto dall'ottavo comma del suddetto articolo 16 bis del D.P.R. 22 dicembre 1986 n.917 e successive modifiche ed integrazioni.

La parte venditrice dichiara che gli impianti a servizio dell'immobile ad uso abitazione oggetto del presente atto devono considerarsi a norma in quanto realizzati o modificati in conformità alle disposizioni legislative all'epoca applicabili, per cui la parte venditrice non garantisce la conformità degli stessi alla normativa sulla sicurezza attualmente vigente. La parte acquirente prende atto e nulla oppone a quanto sopra, esonerando altresì la parte venditrice dall'obbligo di consegna della documentazione tecnica e amministrativa, nonché dei libretti d'uso e manutenzione relativi a detti impianti.

#### ARTICOLO SESTO

La parte venditrice e la parte acquirente dichiarano che tra loro non sussiste alcun rapporto di parentela in linea retta o considerato tale ai sensi di legge.

#### ARTICOLO SETTIMO

Le spese del presente atto dirette e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

c\_9969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E

Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 46 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice, previo richiamo da me notaio ad essa fatto sulle responsabilità penali cui si può andare incontro in caso di false dichiarazioni ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, attesta:

- che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il cespite immobiliare descritto al punto 1) dell'articolo primo è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; che in data 10 settembre 1985 è stata rilasciata dal Comune di Genova con provvedimento n.893 autorizzazione per il frazionamento dell'originaria unica unità immobiliare ad uso abitazione, in allora distinta con il numero interno tre, in due unità immobiliari ad uso abitazione distinte, rispettivamente, con il numero interno tre (oggetto del presente atto) e con il numero e la lettera tre A; che in data 7 marzo 1986 è stata presentata presso il Comune di Genova, ai sensi dell'articolo 26 della legge n.47/1985, comunicazione per l'esecuzione di opere interne;

- che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il cespite immobiliare descritto al punto 2) dell'articolo primo è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; che in data 14 febbraio 1984 è stata rilasciata dal Comune di Genova con provvedimento n.159 autorizzazione per la sistemazione del





distacco a posti auto;

- che, successivamente, non sono state apportate alle unità immobiliari in oggetto modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi o concessori, né sono stati applicati provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 della citata legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni.

La parte venditrice garantisce la conformità edilizia e urbanistica di quanto in oggetto e si assume ogni onere e responsabilità relativa.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che, in relazione al disposto dell'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in relazione al disposto degli articoli 26 e 28 della legge regionale 29 maggio 2007 n.22, come modificata dalla legge regionale 30 luglio 2012 n.23 e dalla legge regionale 7 dicembre 2016 n.32, ed in osservanza a quanto disposto dal Regolamento Regionale del 6 marzo 2015 n.1, sussiste l'obbligo per la parte venditrice di dotare l'immobile ad uso abitazione oggetto del presente atto dell'attestato di prestazione energetica, ed all'uopo la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica e che, più propriamente, è stato a lei consegnato l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile ad uso abitazione in oggetto n.9678, rilasciato

in data 18 marzo 2021 e trasmesso in data 23 marzo 2021, redatto dall'ingegnere ██████████ ██████████ iscritto nell'elenco dei certificatori energetici tenuto dalla Regione Liguria al n.1860 e in osservanza alle disposizioni di legge vigenti il predetto attestato di prestazione energetica viene allegato al presente atto sotto la lettera "C", previa dispensa dalla lettura dell'allegato avutane dalle parti e previa sottoscrizione delle stesse e di me notaio; e che, invece, in base alle disposizioni di legge sopra richiamate, non vi è l'obbligo di dotare il posto auto scoperto in oggetto dell'attestato di prestazione energetica e, conseguentemente, non sussistono gli obblighi di informazione, di consegna e di allegazione.

La parte venditrice dichiara che non esistono cause di decadenza dall'idoneità del predetto attestato di prestazione energetica che è valido sino al 18 marzo 2031.

La parte acquirente chiede di avvalersi, per i diritti e le quote innanzi indicati, delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa dall'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo Unico in materia di imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e successive modifiche ed integrazioni, trattandosi di trasferimento di casa di abitazione non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (nella specie trattasi, infatti, di categoria catastale A/2) e relativa pertinenza ubicati nel Comune in cui

la parte acquirente risiede.

All'uopo, la parte acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altro immobile ad uso abitazione nel Comune di Genova, e di non essere titolare, neppure per quote, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altro immobile ad uso abitazione e relativa pertinenza ubicati nell'ambito dell'intero territorio nazionale ed acquistati da essi con le agevolazioni per la prima casa di cui alle disposizioni di legge sopra richiamate.

La parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o in caso che le unità immobiliari acquistate per i diritti e le quote innanzi indicati vengano cedute a titolo oneroso o gratuito prima del decorso del termine di cinque anni dalla data di acquisto, sarà dovuta l'imposta di registro nella misura ordinaria relativamente al presente atto nonchè una sopratassa del 30% (trenta per cento) dell'imposta stessa e gli interessi di mora, salvo che, entro un anno dalla alienazione dei ridetti cespiti per i diritti e le quote in oggetto, non acquisti, anche a titolo gratuito, altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

I signori ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei



beni.

I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Le parti dispensano espressamente me notaio dalla lettura degli allegati per averne preso visione in precedenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto in parte da me dattiloscritto ed in parte scritto di mia mano e da me letto alle parti che, a mia richiesta, lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono insieme a me notaio alle ore undici e dieci minuti.

Occupi sei fogli per ventuno facciate e quanto altro scritto sulla presente ventiduesima facciata.

Firmato: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] notaio segue sigillo

Data: 15/01/2021 - n. T89697 - Richiedente: [REDACTED]

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

Dichiarazione protocollo n. GE0264865 del 27/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova

Via Parini

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione: GEB

Foglio: 69

Particella: 41

Subalterno: 8

Compilata da:

Isritto all'albo:

Geometri

Prov. Genova

N. 2947

Scheda n. 1

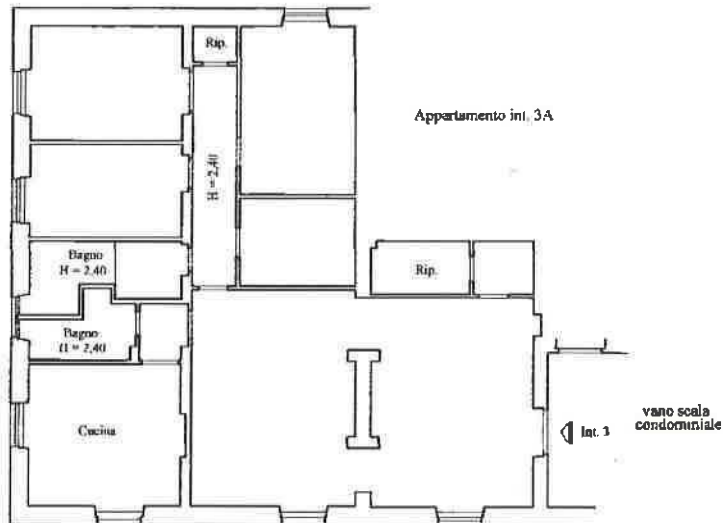
Scala 1:200



**PIANO SECONDO**

H = 3,60 m

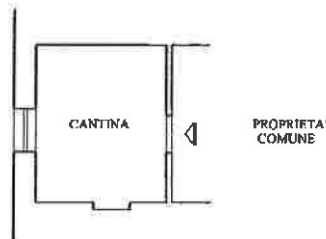
Distacco verso via Zara



Distacco verso via Parini

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

H = 2,55 m



Ultima planimetria in atti

Data: 15/01/2021 - n. T89697 - Richiedente: [REDACTED]

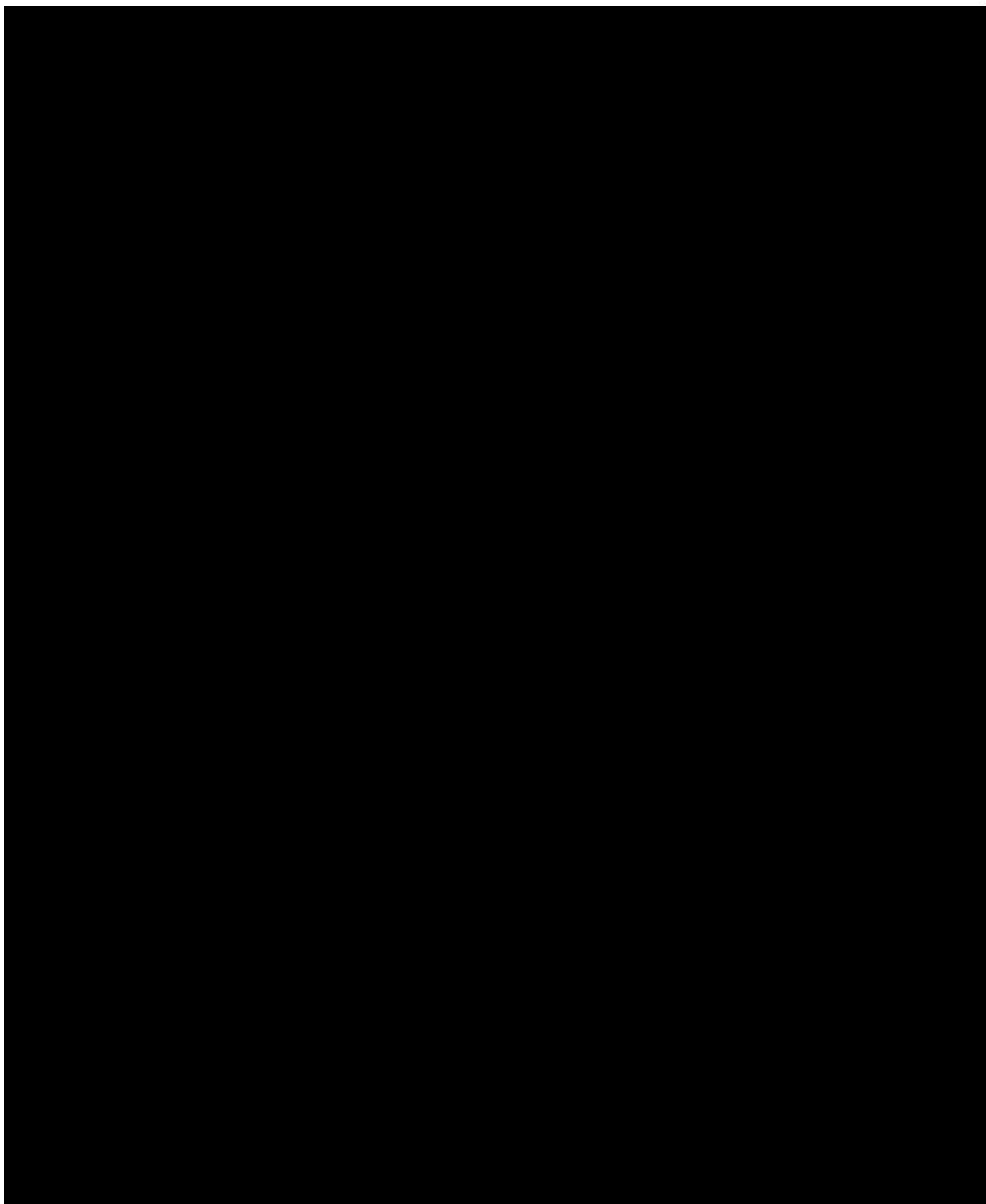
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

c.d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2021 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GEB - Foglio: 69 - Particella: 41 - Subalterno: 8 >  
VIA PARINI n. 1 piano: 2-S1 interno: 3;



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
150

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

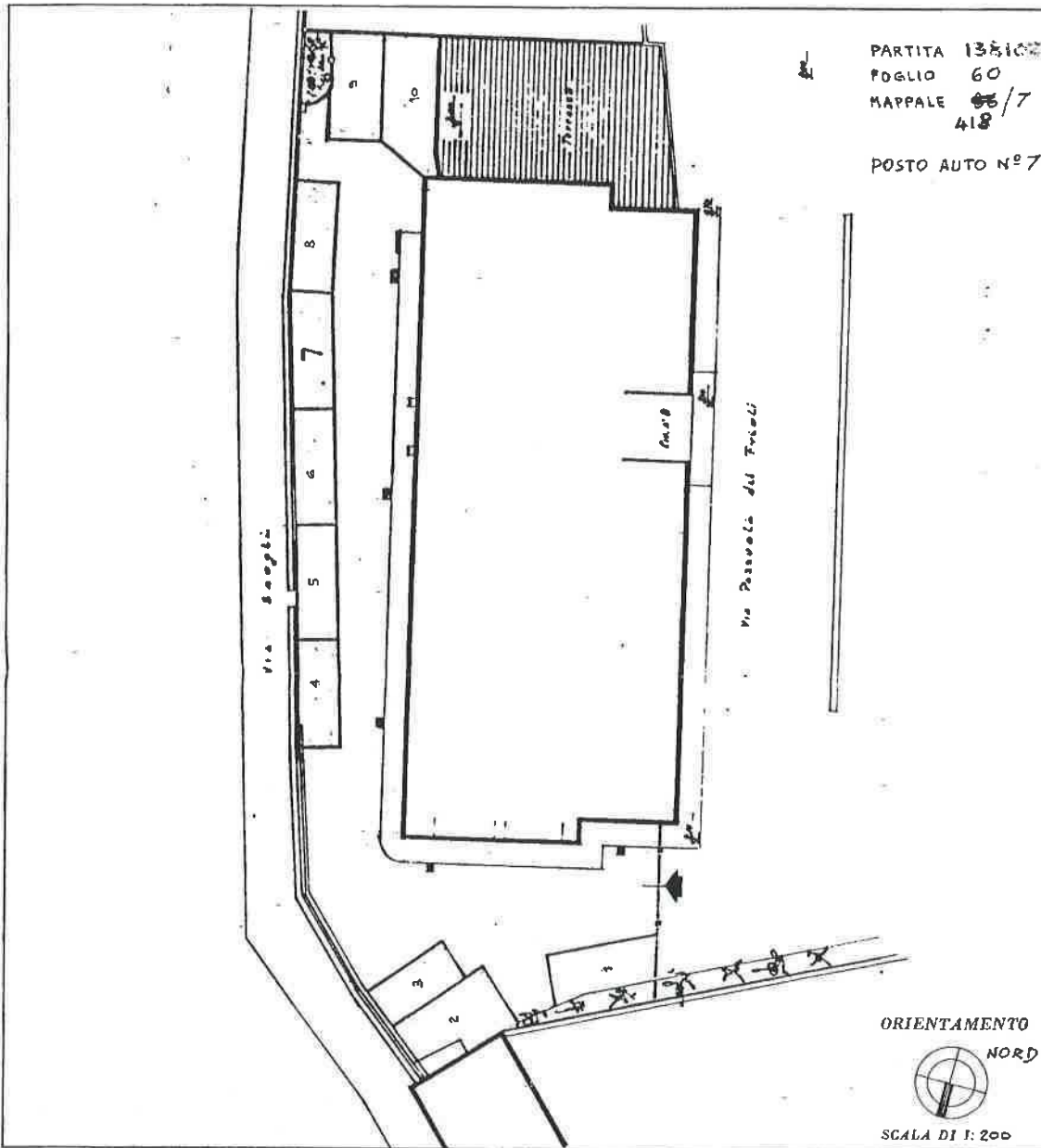
(M. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GENOVA Via Pozzuolo del Friuli

Ditta Datt. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GENOVA

c.d969 - Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal Geom. Paolo PESCE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di GENOVA

DATA 25-7-1985

Firma: [REDACTED]

GATO B AL N° 4592 DELLA RACCOLTA





REGIONE LIGURIA

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720219678

VALIDO FINO AL: 18-03-2031



## DATI GENERALI

ALLEGATO C AL N° 4597 DELLA RACCOLTA

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:  
E1(1) abitazioni adibite a residenza  
con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo unità immobiliari

Numero unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio: 8

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

### Dati Identificativi



Regione: LIGURIA

Comune: Genova

Indirizzo: Via Parini, 1

Piano: 2

Interno: 3

Coordinate GIS: 44.396455 °N 8.959547 °E

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1906

Superficie utile riscaldata(m<sup>2</sup>): 143.00Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0.00Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 729.04Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0.00

Comune catastale (Fabbricati)		Genova (D969)		Sezione		GEB		Foglio		69		Particella		41	
Subalterni	Da	8	A	8	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	Da	A	
Altri subalterni															

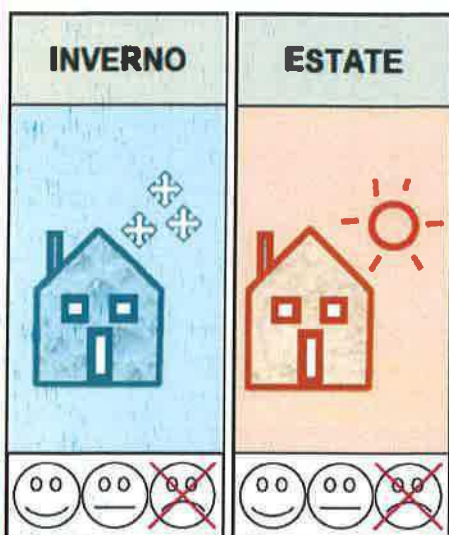
### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Produzione acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

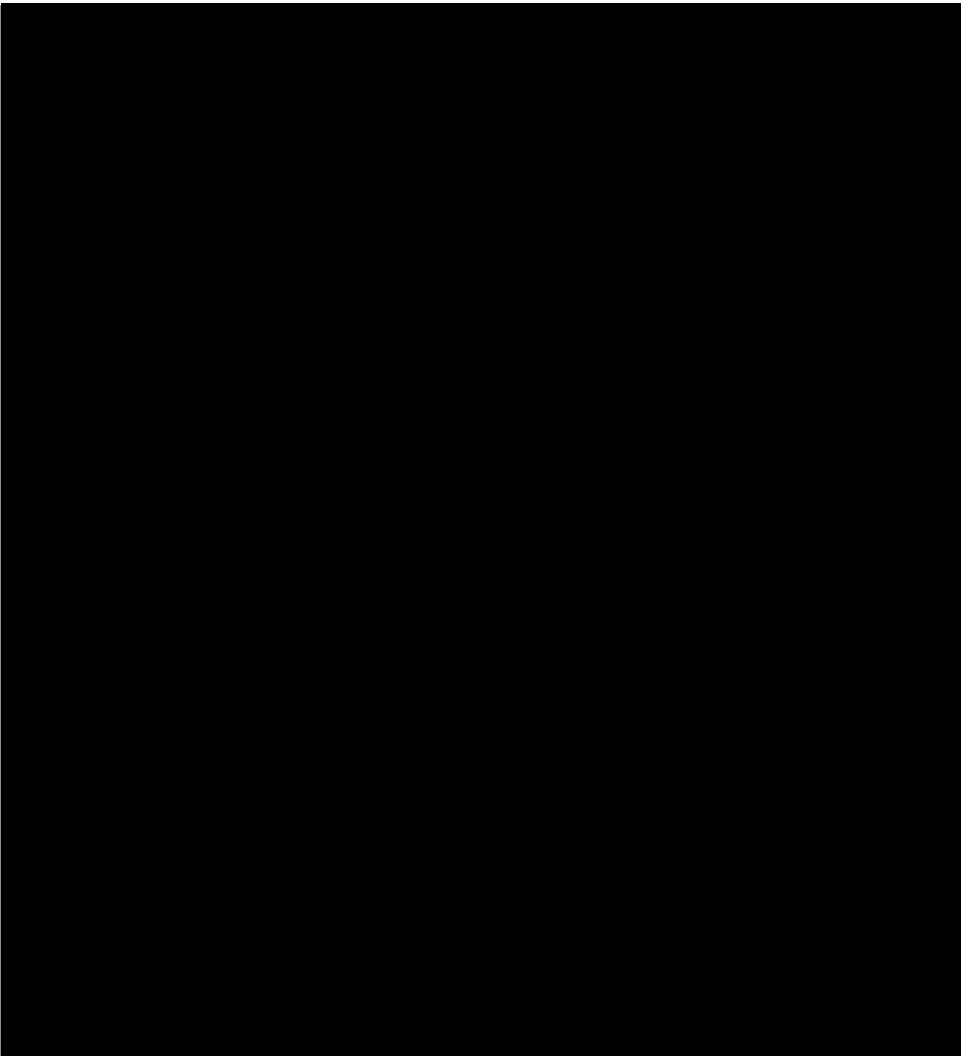
Se nuovi:

B (38.53)  
kWh/m<sup>2</sup>anno

Se esistenti:

0







# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720219678

VALIDO FINO AL: 18-03-2031



## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	679 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 92.41 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1198 (Sm <sup>3</sup> )	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 2.23 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub> 17.65 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

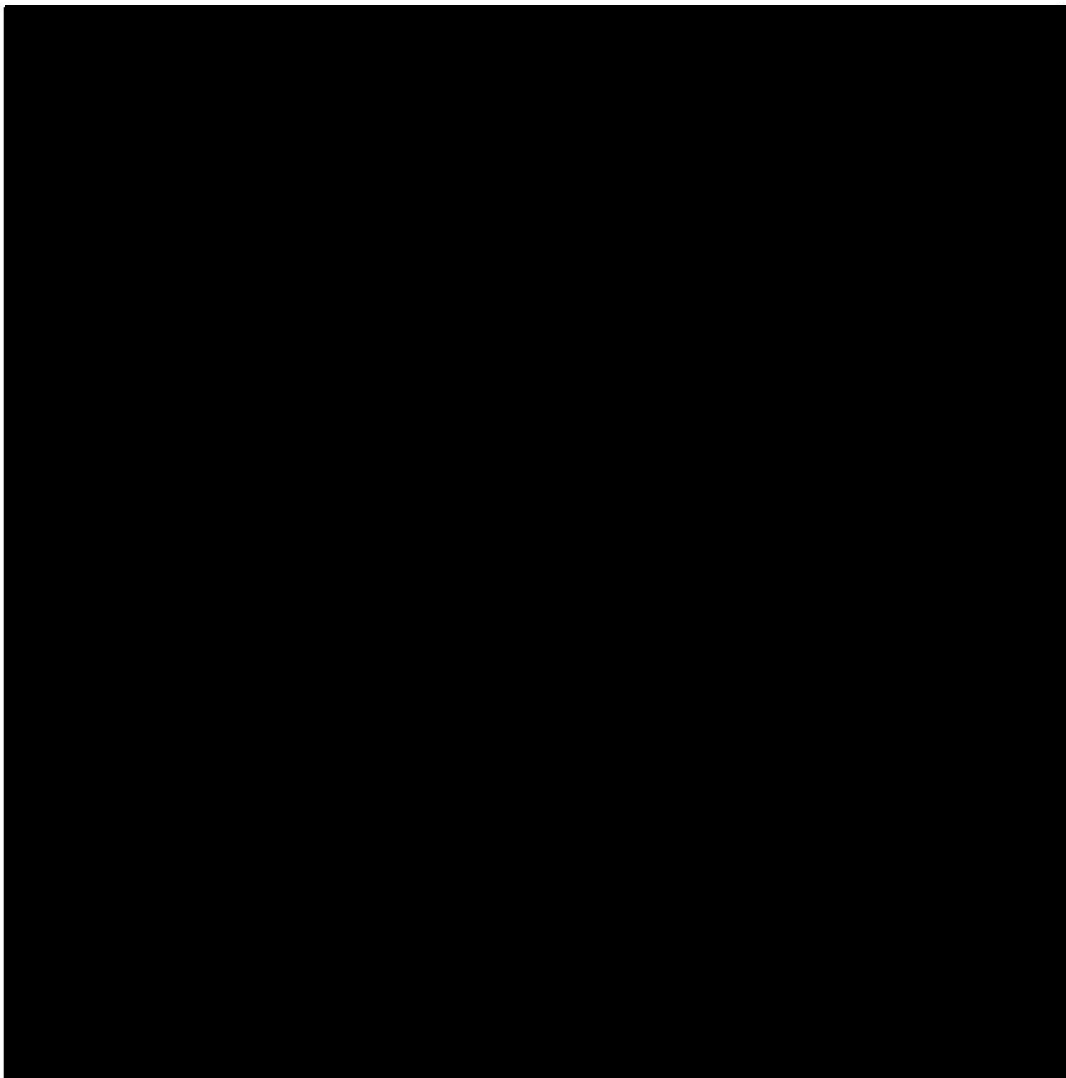
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP gl, nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe Energetica raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	pannelli riflettenti dietro ai radiatori	NO	3	E (88,87 kWh/m <sup>2</sup> anno)	<b>E</b> (88,87 kWh/m <sup>2</sup> anno)



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720219678

VALIDO FINO AL: 18-03-2031



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	------------	---------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	729.04	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	177.60	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.2436	
EP <sub>H,nd</sub>	52.78	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0.0554	-
Y <sub>IE</sub>	0.2049	W/m <sup>2</sup> K

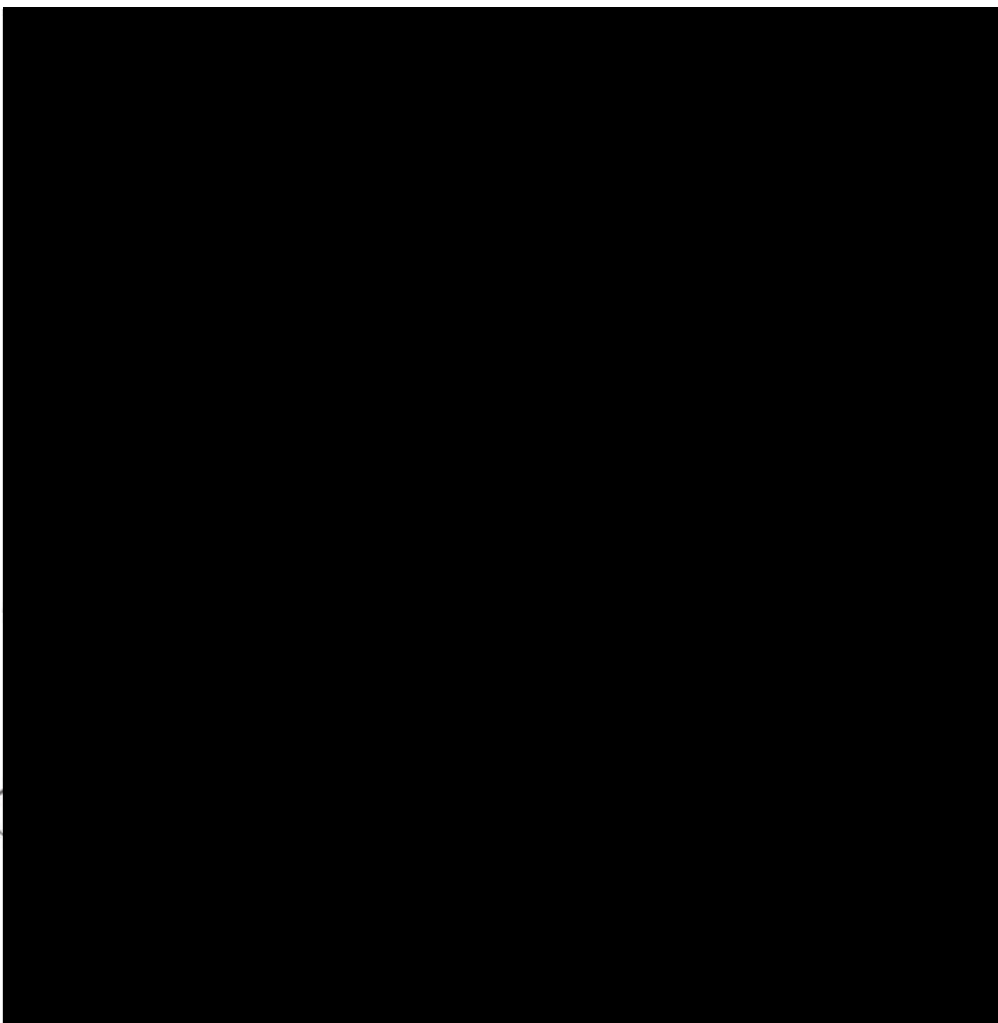
## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	1-Caldiaia a condensazione	2002	07D9690000079868	Gas naturale	105.00	0.75	1.08	70.12
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	1-Scalda-acqua autonomo istantaneo a gas	1985	07D9690000018000	Gas naturale	24.00	0.59	1.15	22.29
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

c.d.969 - Comune di Genova - Prot. 12/06/2023 - 0259247.E



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720219678

VALIDO FINO AL: 18-03-2031



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

[Empty box for information on energy performance improvement opportunities]

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	[Redacted]	
Indirizzo	[Redacted] Genova - - -	
E-mail	[Redacted]	
Telefono	[Redacted]	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/Iscrizione	4950	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Ingegnere [Redacted] consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del d.lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione: 18-03-2021

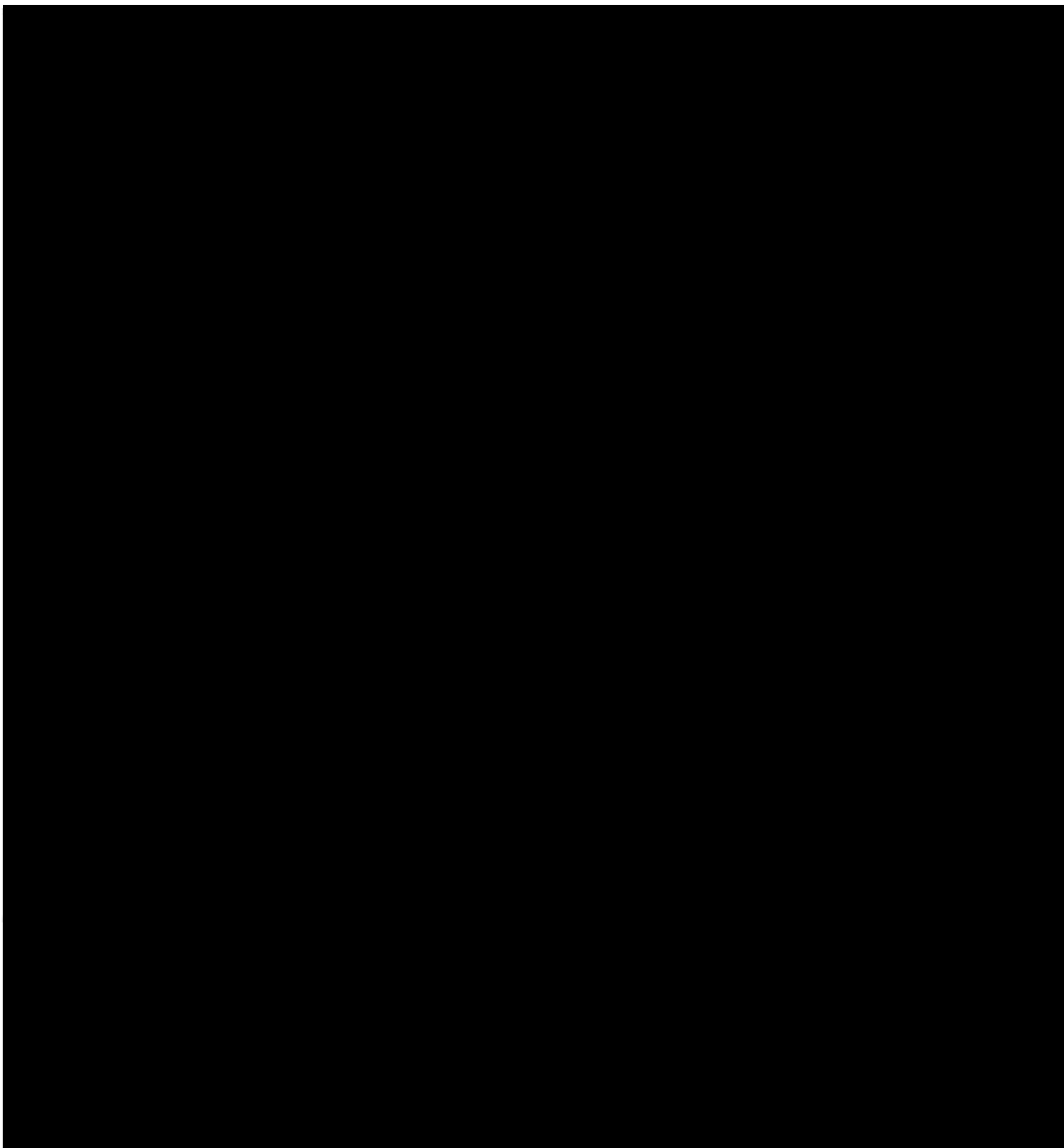
Firma e timbro del tecnico o firma digitale



c\_0969 - Comune di Genova - Prot. 12/06/2023 - 0259247.E



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0720218678

VALIDO FINO AL: 18-03-2031



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codici:

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

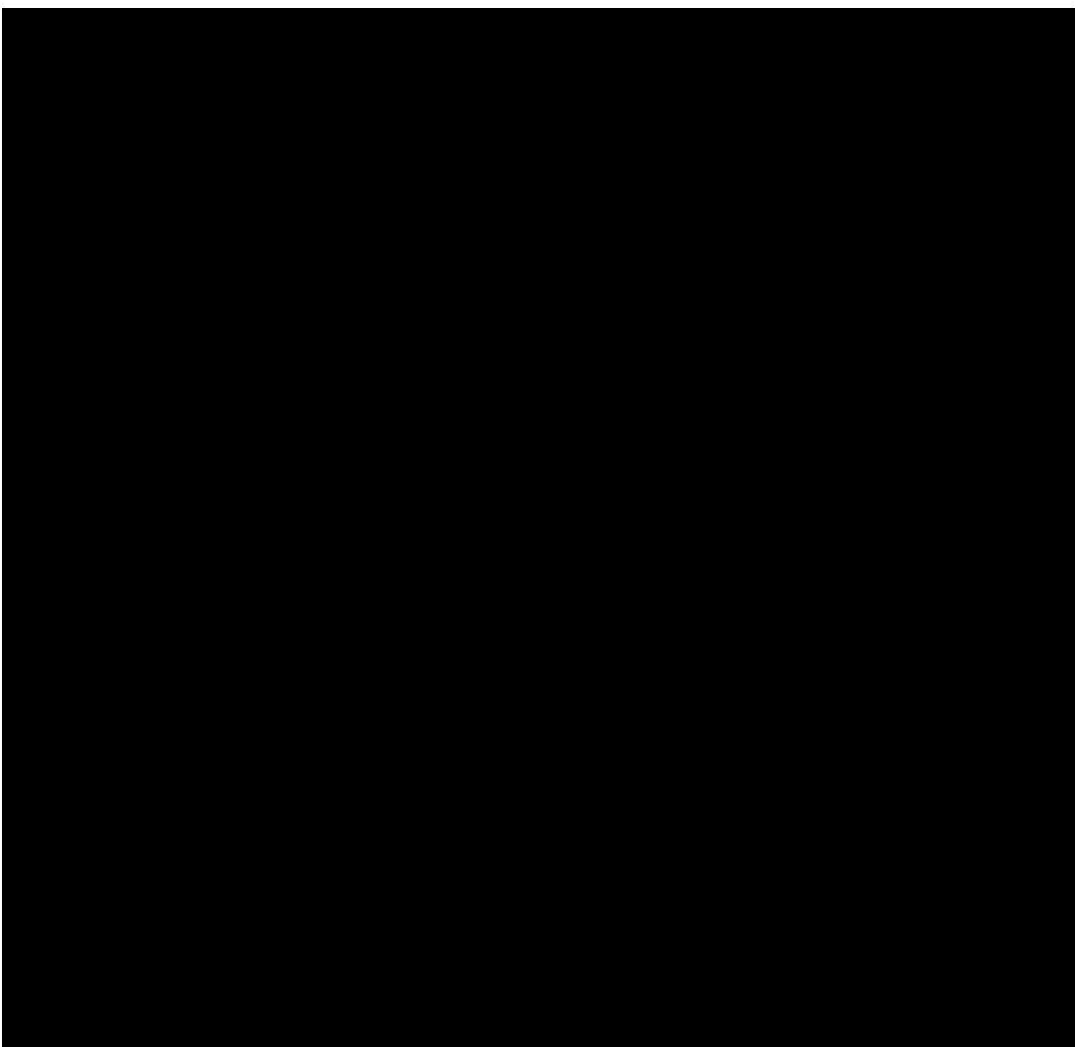
### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





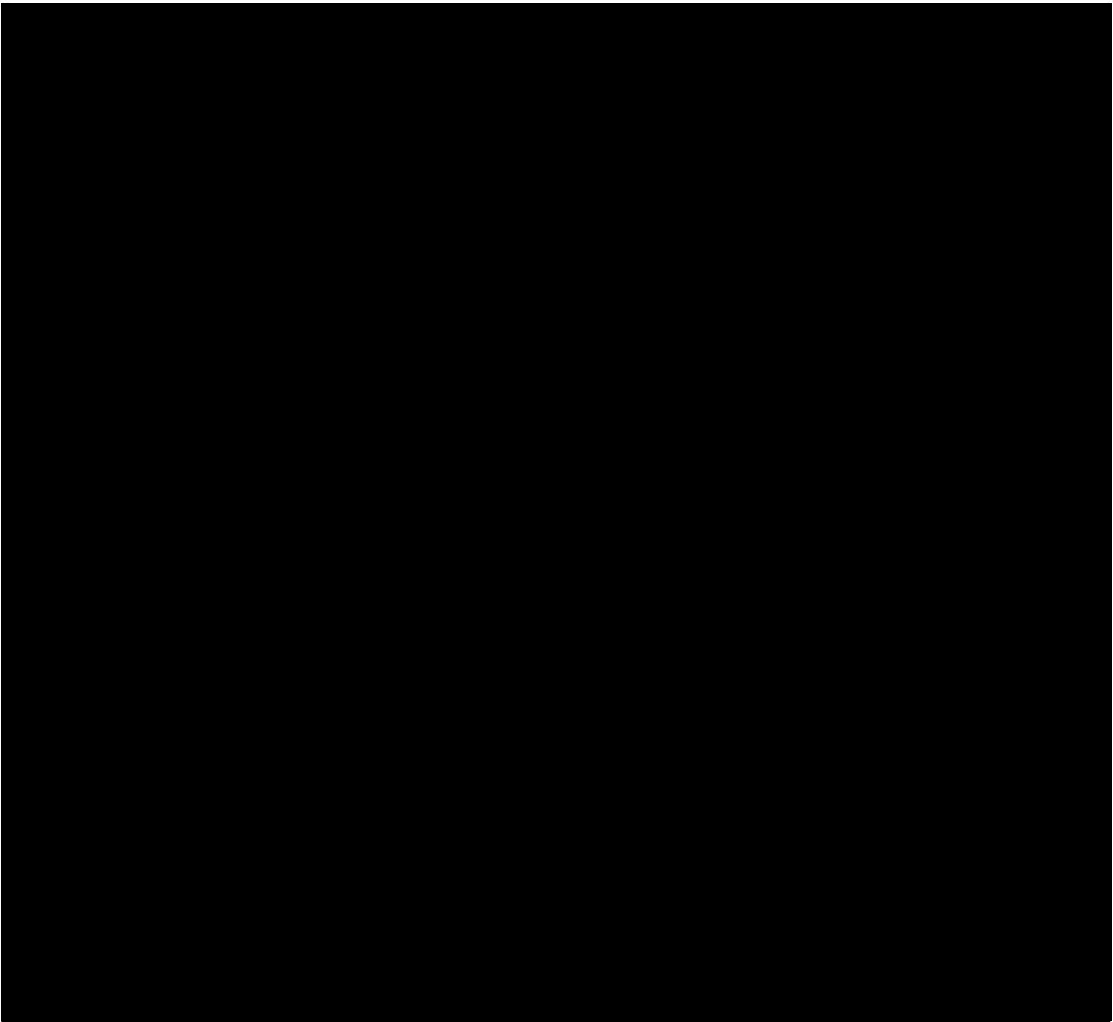
c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E







c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E



# Certificazione Energetica degli Edifici



REGIONE LIGURIA

## Ricevuta

**N. certificatore:** 1860  
**Cognome:** [REDACTED]  
**Nome:** [REDACTED]  
**Anno:** 2021  
**Numero Certificato:** 9678  
**Data Protocollo:** 23/03/2021 10:40  
**Numero Protocollo:** PG/2021/0108456

### Impronta file .pdf:

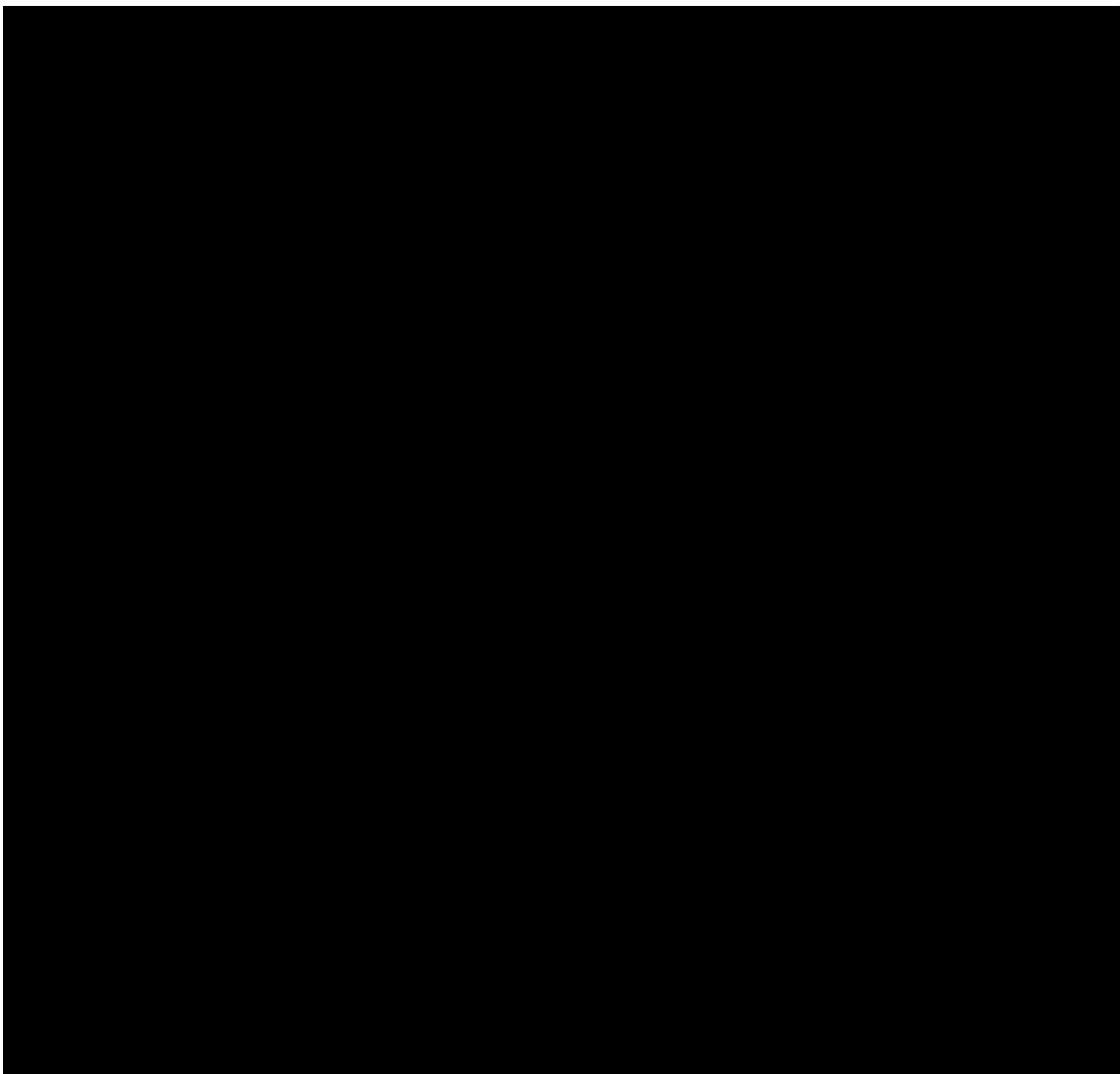
be66aa96b5ef51af8afba0ff63b6aae72bf15278c568d08b49f167a0093de5c8

### Impronta file .xml:

a1358427a9491b0307aa0a7d02df5895d6da9dc5f9d0713c0600da6d3110ba6f



c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI COPIA DIGITALE A ORIGINALE ANALOGICO

(art.22, comma 1, D.lgs 7 marzo 2005 n.82 e art.68 ter L.16 febbraio 1913 n.89)

Certifico io sottoscritta dottoressa [REDACTED], Notaio in Genova, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente è copia conforme al documento originale analogico a mio rogito firmato a norma di legge.

Genova, 12 aprile 2021

File Firmato digitalmente dal Notaio [REDACTED]

NOTAIO

Numero [redacted] d'ordine ----- Registrato  
Al N° 16  
Numero [redacted] del repertorio notarile ----- Esatte Lire

ATTO DI ASSERVIMENTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI GENOVA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantacinque addì ventitrè del  
mese di agosto in Genova [redacted]

Innanzi a me [redacted] Notaio residente in Ge  
nova iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuni  
ti di Genova e Chiavari -----

sono comparsi -----

[redacted] funzionario di banca nato [redacted]

[redacted] e residente ivi

[redacted] (codice fiscale dichiarato: [redacted])

[redacted] e [redacted] docente universitario

nata [redacted]

[redacted] ed ivi residente [redacted]

(codice fiscale dichiarato: [redacted]).

Detti Componenti della cui identità personale io No  
taio sono personalmente certo previa rinuncia meco  
d'accordo all'assistenza dei testimoni a questo atto

----- premesso -----

che la signora [redacted] è proprietaria dell'ap  
partamento sito in Genova civico numero uno di Via Pa  
rini distinto con il numero interno tre;-----

che la medesima ha chiesto al Comune di Genova la  
autorizzazione a frazionare tale unità immobiliare  
in due porzinni;

- che per potere ottemperare a quanto previsto dallo  
art. 77/05/04 delle norme di attuazione del P.R.G.  
di Genova è necessario assevire all'immobile in og-  
getto un posto auto;

----- tutto ciò premesso e confermato -----

mi richiedono di ri-  
cevere il presente atto mediante il quale asservono  
e assoggettano permanentemente al vincolo pertinen-  
ziale di cui all'art.77/05/04 delle norme di attua-  
zione del piano regolatore generale del Comune di  
Genova quale spazio di parcheggio a favore dell'ap-  
partamento sito in Genova Via Parini civico numero  
uno interno tre di proprietà della signora

il seguente immobile sito in Genova e cioè  
il posto auto scoperto contraddistinto dal numero  
sette ubicato nel distacco nord ed est del civico  
numero tre di Via Pozzuolo del Friuli avente acces-  
so dal distacco ubicato a fianco del caseggiato me-  
desimo con ingresso dal civico numero uno cancello  
di via Pozzuolo del Friuli; confinate: con posti au-  
to numeri sei ed otto con via Scogli e con distacco  
necessario al transito ed alla manovra.

Quale immobile è iscritto

Qu  
ta  
fo  
7  
Sa  
est  
o l  
que  
Com  
na  
I c  
atto  
dich  
Regi  
tà a  
Spes  
pare  
E ric  
atto  
fiduc  
quatt  
boffa  
vano  
FIRMA



Quale immobile è iscritto all'UTE di Genova a parti-  
ta I38I02 del N.C.E.U. del Comune di Genova ove al  
foglio 60 è distinto con il mappale 4I8 subalterno  
7 Via Pozzuolo del Friuli Piano T.

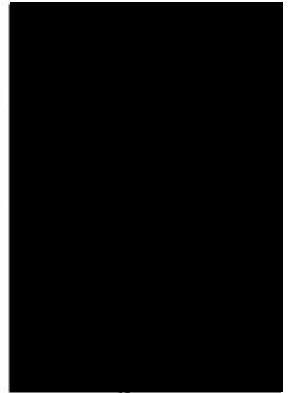
Salvo migliori confini, indicazioni descrizioni ed  
estremi catastali dell'immobile suddescritto l'errore  
o l'omissione di alcuno di essi non potrà mai viziare  
questo atto. Detto immobile è di proprietà di essi  
Comparenti in forza di atto a mio rogito in data odier-  
na rep. I4054 in corso di registrazione.

I comparenti consentono la trascrizione del presente  
atto a favore del Comune di Genova e contro essi e  
dichiarano di esonerare il signor Conservatore dei  
Registri Immobiliari di Genova da ogni responsabili-  
tà a riguardo.

Spese ed imposte di questo atto sono a carico dei com-  
parenti.

E richiesto io Notaio ho redatto e ricevuto questo  
atto scritto in parte a macchina da persona di mia  
fiducia ed in parte a mano da me personalmente su  
quattro facciate e tre righe di due fogli debitamente  
bollati che ho letto ai comparenti i quali lo appro-  
vano e meco lo firmano in ciascun foglio.

FIRMATO:   

la  
are  
islo dallo  
l P.R.G.  
le in og-  
ono di ri  
asservono  
partinen-  
di attua-  
omune di  
e dell'ap-  
co numero  
a Lagorio  
ova e cioè  
numero  
l civico  
ente acces-  
ggiato me-  
cancello  
posti au-  
n distacco

09969 Comune di Genova

Prot. 12/5/2024 025927 E

c\_d969.Comune di Genova - Prot. 12/06/2023.0259247.E



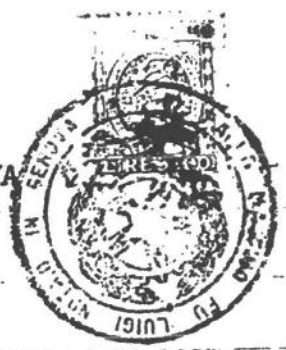
NOTAIO

Copia conforme all'originale, firmato ai sensi di legge



ALL  
Not  
con  
198  
del  
zio  
del  
Sca  
sid  
D96  
Mar  
ivi  
cf:  
Sca  
ser  
vin  
le  
le  
a f  
ni  
sig  
in  
il

GENOVA - ITALIA 1985



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI GENOVA

Nota di trascrizione dell'atto di asservimento nei confronti del Comune di Genova in data 23 agosto 1985 al n° 14055 del repertorio notarile, a rogito del Notaio [redacted], in corso di registrazione

A FAVORE

del Comune di Genova Via Garibaldi 6 cf: 00856930102

E CONTRO

[redacted] nato [redacted] re-sidente in [redacted] cf: [redacted]

[redacted] nata [redacted] ed ivi residente [redacted] cf: [redacted]

[redacted] con detto atto asservono ed hanno assoggettato permanentemente al vincolo pertinenziale di cui all'art. 77/05/04 delle norme di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Genova quale spazio di parcheggio a favore dell'appartamento sito in Genova Via Parini civico numero uno interno tre di proprietà della signora [redacted] il seguente immobile sito in Genova e cioè:

il posto auto scoperto contraddistinto dal numero

c. d. 969 - Comune di Genova - Prot. 12/06/2023 - 0259247.8

sette ubicato nel distacco nord ed est del civico numero tre di Via Pozzuolo del Friuli avente accesso dal distacco ubicato a fianco del caseggiato medesimo con ingresso dal civico numero uno c/cello di via Pozzuolo del Friuli; confinante : con posti auto numeri 6 ed otto con via Scogli e con distacco necessario al transito ed alla manovra.

Quale immobile è iscritto all'UTE di Genova a partita I38102 del NCEU del Comune di Genova ove al foglio 60 è distinto con il mappale 418 subalterno 7 Via Pozzuolo del Friuli Piano T.

I Componenti hanno acconsentito la trascrizione del suddetto atto a favore del Comune di Genova e contesi e hanno dichiarato di esonerare il signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Genova da ogni responsabilità al riguardo.

TRASCRITTA alla Conservatoria dei RR. II. di GENOVA

27 AGO 1985 Cas. N. 21706 R. P. n. 15971

Esatte lire

*cinquantanove milaseicento*



CONSERVATORE DEI RR. II.  
13 DICEMBRE



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE AMBIENTE

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-151.0.0.-55**

L'anno 2023 il giorno 15 del mese di Giugno il sottoscritto Prandi Michele in qualita' di dirigente di Direzione Ambiente, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile. Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 L.R. 32/2012 e s.m.i.

Adottata il 15/06/2023  
Esecutiva dal 15/06/2023

15/06/2023	PRANDI MICHELE
------------	----------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE AMBIENTE

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-151.0.0.-55**

OGGETTO: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile. Verifica di Assoggettabilità alla VAS ex art. 13 L.R. 32/2012 e s.m.i.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Richiamati:

- l'art. 107 del D. Lgs. n° 267/2000,
- l'art. 4 del D. Lgs. n° 165/2001,
- il D. Lgs. n° 152/2006,
- la L.R. n° 32/2012,
- gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;

**premesse che:**

- la Direzione Urbanistica ha trasmesso alla Direzione Ambiente la documentazione relativa all'oggetto al fine di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13 della L.R. n° 32/2012, con nota di cui al protocollo n. 191024 del 02/05/2023;
- con nota Prot. n. 210516 del 12/05/2023 la Direzione Ambiente ha richiesto parere in merito agli aspetti di competenza ai seguenti soggetti:
  - REGIONE LIGURIA – Vice Direzione Generale Territorio, Vice Direzione Generale Ambiente Settore Pianificazione Territoriale e VAS;
  - CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA – Direzione Ambiente Direzione Territorio e Mobilità
  - ARPAL Dipartimento Provinciale di Genova – U.O. Fisica Ambientale – U.O. Territorio;
  - COMUNE DI GENOVA –
    - Direzione Ambiente (Ufficio Acqua, Ufficio Aria, Ufficio Bonifiche, Ufficio Acustica, Energy Manager);
    - Direzione Mobilità Trasporti;
    - Direzione Urbanistica (Ufficio Geologico e Ufficio Tutela del Paesaggio)

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- Direzione Municipi e Governo dei Territori;
- Ufficio Parchi e Verde;

### **preso atto**

dei pareri pervenuti (allegati alla presente determinazione quali parti integranti), fra i quali ritenuti rilevanti ai fini del procedimento in oggetto in particolare:

- parere formulato dalla civica U.O.C. Acustica con nota Prot. n. PG/2023/257116 del 09/06/2023, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento, dal quale si evince che le “modifiche previste dovranno risultare compatibili con la zonizzazione acustica comunale”;
- parere formulato dalla Direzione Urbanistica recante prot. n°221834/2023 con il quale il civico Ufficio Geologico sottolinea “nuove azioni a sostegno dei temi ambientali e volti a indirizzare gli interventi verso una maggiore attenzione” e “consapevolezza rispetto alla sostenibilità del costruito e che tutti gli interventi secondo un principio di proporzionalità devono impiegare materiali compatibili che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno”. Da tale parere non si evince che per il sopraddetto ufficio sussistano motivazioni per l’assoggettabilità a VAS;
- parere del civico ufficio Gestione Energetica Territoriale pervenuto per le vie brevi dal quale si evince che non sussistono sostanzialmente motivazioni ostative rispetto alle suddette modifiche
- parere della civica U.O. Progettazione e Pareri della Direzione Mobilità e Trasporti dal quale si evince che non sussistono sostanzialmente motivazioni ostative rispetto alle suddette modifiche (“Per quanto di competenza nulla osta alla modifica delle norme di Piano”);

### **visto inoltre che**

- Regione Liguria con nota di cui al protocollo n. 224706 del 19/05/2023 afferma che “si prende atto che nella delibera comunale n.19/2023 le modifiche al vigente PUC, sono state qualificate come mero aggiornamento ex art 43 della l.r.n.36/1997 e s.m. “;
- Il Municipio I si esprime in maniera favorevole a non assoggettare a VAS il procedimento in oggetto tramite decisione della giunta municipale n. 36 pervenuta con protocollo interno n. 255816 del 08/06/2023
- Il Municipio II fornisce riscontro alla sopracitata nota prot. n. 210516 del 12/05/2023 con un parere non pertinente pervenuto con nota di cui al protocollo n. 257484, inerente al progetto Piano Urbano Integrato (PUI). Lungomare Canepa: nuovo parco urbano lineare (CUP B32H22002310006 – MOGE 20996)
- Il Municipio IV tramite la nota di cui al protocollo interno n. 253905 del 07/06/2023 esprime le seguenti osservazioni:
  - o “Che negli interventi venga posta particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e all’efficientamento energetico.
  - o Che, data la peculiarità del nostro territorio dal punto di vista del rischio idrogeologico, si ponga particolare attenzione, attraverso verifiche a fine lavori, alla regimazione delle acque e al loro riutilizzo.”
- Il Municipio VII tramite la nota di cui al protocollo interno n. 258290 del 09/06/2023 esprime le seguenti osservazioni:
  - o “Che negli interventi venga posta particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e all’efficientamento energetico.
  - o Che, data la peculiarità del nostro territorio dal punto di vista del rischio idrogeologico, si ponga particolare attenzione, attraverso verifiche a fine lavori, alla regimazione delle acque e al loro riutilizzo.”

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

valutati quindi ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 32/2012 i sopra citati pareri forniti dai soggetti competenti consultati nell'ambito del procedimento dai quali **non** emergono impatti significativi sull'ambiente;

dato atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

considerato che la presente determinazione non comporta alcuna assunzione di spesa od introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta da Giovanni Ferrando, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000 e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti.

Considerato che, con la sottoscrizione del presente atto, il dirigente attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000

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

## **DETERMINA**

ai sensi dell'art. 13 L.R. n° 32/2012, di **non** assoggettare alla procedura di VAS di cui agli artt. 8 e segg. L.R. n° 32/2012 la «**modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC**».

## **DETERMINA INOLTRE**

di trasmettere copia del presente provvedimento:

- alla Regione Liguria;
- ad ARPAL Liguria;
- alla civica Direzione Urbanistica per quanto di competenza
- ai nove Municipi.

Contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria entro 60 giorni, ovvero ricorso al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione.

**Il Direttore**  
**Ing. Michele Prandi**

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

**Zimbra****viavasambiente@comune.genova.it**

---

**R: Richiesta pareri per verifica assoggettabilità a VAS modifiche al PUC - prot 210516**

---

**Da :** Conti Corrado <cconti@comune.genova.it>

mar, 23 mag 2023, 09:08

**Oggetto :** R: Richiesta pareri per verifica assoggettabilità a VAS  
modifiche al PUC - prot 210516 1 allegato**A :** VIA-VAS Ambiente  
<viavasambiente@comune.genova.it>**Cc :** Ferrando Giovanni <gferrando@comune.genova.it>,  
pdigiovanni <pdigiovanni@comune.genova.it>, Mangili  
Grazia <gmangili@comune.genova.it>, Bertocchi  
Antonio <abertocchi@comune.genova.it>, Rocca Mario  
<mrocca@comune.genova.it>, Diana Benghi  
<dbenghi@comune.genova.it>

Ciao,  
per quanto ci riguarda le modifiche vanno bene ed erano state preventivamente già concordate con gli uffici proponenti.  
Pertanto il nostro parere è favorevole.

Saluti

Corrado

**Corrado Conti**

Comune di Genova  
Direzione Ambiente  
Settore Politiche Energetiche  
Ufficio Gestione Energetica Territoriale  
<https://smart.comune.genova.it/politiche-energetiche>  
tel. 0105573435 mob. 3315359670  
Skype:c21967



---

**Da:** VIA-VAS Ambiente <viasasambiente@comune.genova.it>

**Inviato:** venerdì 12 maggio 2023 13:12

**A:** pdigiovanni <pdigiovanni@comune.genova.it>; Mangili Grazia <gmangili@comune.genova.it>; Bertocchi Antonio <abertocchi@comune.genova.it>; Conti Corrado <cconti@comune.genova.it>

**Cc:** Ferrando Giovanni <gferrando@comune.genova.it>

**Oggetto:** Richiesta pareri per verifica assoggettabilità a VAS modifiche al PUC - prot 210516

Buongiorno,  
segnalo che è iniziata la fase la raccolta di pareri per la verifica di assoggettabilità a VAS delle modifiche fatte al PUC (con delibera del consiglio comunale del 18 aprile). Trovate su auriga, protocollo n. 210516/U, la nota firmata da Michele con allegata la delibera del consiglio e i suoi relativi allegati; la scadenza prevista per l'invio dei pareri è tra 30 giorni.

Grazie della collaborazione

Buona giornata

Lorenzo simonetti

*Comune di Genova  
Direzione Ambiente*

*Ufficio VIA/VAS*

*v. di Francia 1 - 15° p Genova 16149*

*tel. 010 5577039 fax 010 5573197*

*e-mail: [viasasambiente@comune.genova.it](mailto:viasasambiente@comune.genova.it)*

Click [here](#) to report this email as spam.

---

**Da :** VIA-VAS Ambiente  
<viavasambiente@linuxmail1.comune.genova.it>

ven, 12 mag 2023, 13:12

**Oggetto :** Richiesta pareri per verifica assoggettabilità a VAS  
modifiche al PUC - prot 210516

**A :** pdigiovanni <pdigiovanni@comune.genova.it>, mangili  
grazia <gmangili@comune.genova.it>, bertocchi antonio  
<abertocchi@comune.genova.it>, conti corrado  
<cconti@comune.genova.it>

**Cc :** Giovanni Ferrando <gferrando@comune.genova.it>

Buongiorno,  
segnalo che è iniziata la fase la raccolta di pareri per la verifica di assoggettabilità a VAS delle  
modifiche fatte al PUC (con delibera del consiglio comunale del 18 aprile). Trovate su auriga,  
protocollo n. 210516/U, la nota firmata da Michele con allegata la delibera del consiglio e i suoi  
relativi allegati; la scadenza prevista per l'invio dei pareri è tra 30 giorni.

Grazie della collaborazione

Buona giornata

Lorenzo simonetti  
*Comune di Genova*  
*Direzione Ambiente*  
*Ufficio VIA/VAS*  
*v. di Francia 1 - 15° p Genova 16149*  
*tel. 010 5577039 fax 010 5573197*  
*e-mail: [viavasambiente@comune.genova.it](mailto:viavasambiente@comune.genova.it)*

---



COMUNE DI GENOVA

Prot. n. PG/2023/ 257116

Genova, 09.06.2023

OGGETTO: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile.

Richiesta attivazione procedimento L.R. 32/2012.

Legge n° 447/95 e s.m.i.- L.R. n° 12/98 - D.G.R. n°534/99 - Valutazione di clima/impatto acustico –

Pratica n° 76/2023/RA  
(da citare nella corrispondenza).

Direzione Ambiente

Ufficio VIA – VAS

Sede

Con riferimento alla richiesta di attivazione procedimento L.R. 32/2012, prot. PG/2023/210516, si ritiene che, quanto in oggetto, sia soggetto alla norma acustica e che pertanto le modifiche previste, dovranno risultare compatibili con la zonizzazione acustica comunale.

Per Il Direttore  
ing. Michele Prandi

Il Responsabile della U.O.C. Acustica  
arch. Grazia Mangili

documento firmato digitalmente  
MT/mt/08.06.2023  
GM 8.6

Genova, 08/06/2023

## Documento osservazioni Municipio II Centro Ovest

**Oggetto: Richiesta osservazioni progetto definitivo “PNRR – M5.C2. I2.2 Piani Integrati – Piano Urbano Integrato (PUI). Lungomare Canepa: nuovo parco urbano lineare (CUP B32H22002310006 – MOGE 20996)”, ai sensi dell’art. 5 della L.84/94 e ss.mm.ii. – Forma semplificata in modalità asincrona Conferenza indetta da: Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale.**

Premesso che, durante la seduta di Commissione II, tenutasi in data 07/06/2023, i presenti all’unanimità abbiano ritenuto inappropriato il fatto che non sia stato presentato in quella sede istituzionale il progetto definitivo del nuovo parco urbano lineare di Lungomare Canepa.

Preso atto della documentazione trasmessa attraverso il link [http://www1.comune.genova.it/cds/ASP-09\\_LUNGOMARE\\_CANEPA.ZIP](http://www1.comune.genova.it/cds/ASP-09_LUNGOMARE_CANEPA.ZIP)

In seguito alla discussione avvenuta durante la seduta di Commissione II, alla presenza del Presidente del Municipio II e della Giunta, vengono effettuate le seguenti osservazioni in merito al progetto definitivo “PNRR – M5.C2. I2.2 Piani Integrati – Piano Urbano Integrato (PUI). Lungomare Canepa: nuovo parco urbano lineare (CUP B32H22002310006 – MOGE 20996)”:

- 1) Lungo il tracciato stradale di Lungomare Canepa occorre reinserire la rotatoria all’incrocio con via Sampierdarena/via Pacinotti per consentire l’ingresso a Sampierdarena da ponente. Oggi i veicoli sono obbligati ad utilizzare l’uscita di Fiumara, nodo congestionato a tutte le ore della giornata con rischio di paralisi del traffico veicolare;
- 2) Nel progetto occorre mantenere l’ingresso per l’attività commerciale Fisherlandia. Attualmente è prevista in quell’area la realizzazione di verde e di una parte della pista ciclabile; se fosse mantenuta tale variante e non fosse consentito l’accesso ai mezzi diretti a Fisherlandia, il rischio sarebbe l’ennesima chiusura di un’attività commerciale di pregio;
- 3) Si necessitano chiarimenti in merito alla destinazione futura di piazzetta Minolli: dal progetto del parco urbano lineare sarebbe destinata a realizzazione di verde e pista ciclabile, ma allo stesso tempo per il progetto dei quattro assi di forza del trasporto pubblico viene prevista un’area di sosta;
- 4) Attendendo gli sviluppi del progetto della nuova diga foranea, con l’auspicio che l’area del porto possa essere spostata più a sud così restituendo territorio al quartiere di Sampierdarena, si chiede che con il progetto del parco urbano lineare vengano restituite due corsie (riduzione da 6 a 4 corsie in carreggiata) al territorio per lo sviluppo di una fascia di rispetto con alberature, come avvenuto nel territorio di Pra;



- 5) Ad oggi nel progetto in questione si prevede la realizzazione di una piastra di fondazione e ancoraggio per future e non progettate barriere fonoassorbenti, forse realizzabili attraverso il progetto del tunnel subportuale. Si richiede che vengano stanziati fondi per la realizzazione delle barriere fonoassorbenti in concomitanza con l'avanzamento del progetto del parco urbano di Lungomare Canepa, affinché con le stesse possano essere mitigati i livelli di inquinamento acustico;
- 6) La configurazione della strada e la collocazione dei ricettori presenti sulla stessa fanno sì che delle barriere con altezza fino a 8 metri al margine della carreggiata non siano sufficienti per mitigare le problematiche relative all'inquinamento acustico. Pertanto, la soluzione prospettata in un precedente progetto, cioè quella relativa alla semi galleria a margine della carreggiata di direzione ponente, può essere considerata una soluzione efficace dal punto di vista acustico. Occorre tenere conto che per la sua realizzazione sia necessario riservare dello spazio alla struttura ed alle sue fondazioni;
- 7) Visto che, dalla relazione tecnica dei progettisti, gli stessi, in merito alle interferenze con i sottoservizi, declinano ogni responsabilità sia per la progettazione di illuminazione e sia per la reale posizione delle reti e dei sottoservizi e rimandano il tutto a future valutazioni. Tenuto conto che i sottoservizi presenti in quell'area riguardano: elettrodotti ad alta tensione, metanodotti, acquedotti, fangodotti e teleriscaldamento. Preso atto che si tratta di reti fondamentali e necessarie per il quartiere, il porto e la città. Si chiede, per non inficiare il progetto, che si avvii un tavolo con gli Enti gestori dei sottoservizi affinché vengano confermate le ubicazioni degli stessi e si individuino possibili interventi necessari;
- 8) Non essendo previsto nel progetto, si chiede realizzazione di vasche di approvvigionamento idrico per gli alberi di alto fusto affinché non incida sul consumo cittadino di acqua;
- 9) Visto che sul territorio di Sampierdarena e San Teodoro nei prossimi mesi insisteranno diversi cantieri per la realizzazione di opere fondamentali non solo per il Municipio II Centro Ovest, ma per tutta la città: nodo di San Benigno, progetto parco urbano lineare Lungomare Canepa, progetto dei quattro assi di forza del trasporto pubblico in via Sampierdarena e via Cantore (con interessamento di Piazza Montano), tunnel subportuale, Gronda di Ponente, rifacimento impalcato via Adua/via Buozi, a tali progetti si deve comunque tenere conto del traffico derivante dal terminal traghetti e dall'apertura di una nuova grande distribuzione nei pressi di San Benigno. Pertanto, occorre instaurare un tavolo permanente del traffico per le valutazioni in merito al piano della viabilità;
- 10) Impianti di videosorveglianza lungo la fascia verde per evitare atti di inciviltà, abbandoni di ingombranti e violazioni varie;
- 11) Si chiede che tre edifici di proprietà di Autorità Portuale vengano ceduti al territorio: Palazzina Bertorello venga riqualificata e restituita al quartiere e gli altri due edifici,



uno ubicato accanto al Municipio e l'altro identificato sul progetto quale civico 28, in totale stato di abbandono, vengano abbattuti per la creazione di aree verdi;

- 12) Visto che il progetto non corrisponde più ad un progetto per la mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, ma si riferisce ad una riqualificazione di Lungomare Canepa attraverso la realizzazione un parco urbano lineare. Si chiede che ai cittadini che vivono in quell'area venga riconosciuto un indennizzo attraverso lo strumento regionale del PRIS per quanto concerne l'interferenza da cantieri;
- 13) Per la realizzazione di quanto sopra esposto, si richiede all'Amministrazione Comunale che i 25 milioni di euro del PUI Sampierdarena dirottati su Piazzale Kennedy, per la realizzazione di una parte del progetto privato del Waterfront di Levante, siano destinati alle opere di riqualificazione inerenti il territorio del Municipio II Centro Ovest, in particolar modo le barriere fonoassorbenti e la semi galleria di Lungomare Canepa.

I Commissari della  
Commissione II  
Municipio Centro Ovest

Dott. Amedeo Lucia  
Presidente Commissione II  
Municipio Centro Ovest

Michele Colnaghi  
Presidente Municipio II  
Centro Ovest







COMUNE DI GENOVA



Municipio IV Media Val Bisagno

Genova, 07/06/2023

A Ufficio V.I.A. - V.A.S.  
Direzione Ambiente  
Comune di Genova  
[viavasambiente@comune.genova.it](mailto:viavasambiente@comune.genova.it)

Michele Prandi  
Direttore della Direzione Ambiente  
Comune di Genova  
[mprandi@comune.genova.it](mailto:mprandi@comune.genova.it)

e P.C. Direzione Area Servizi Civici  
Decentramento  
[direzionedecentramento@comune.genova.it](mailto:direzionedecentramento@comune.genova.it)

LORO SEDI

**Oggetto: Osservazioni della Giunta Municipale ex Art. 61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale su: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile.**

La Giunta del Municipio IV Media Val Bisagno, sentiti i Capigruppo dei gruppi consiliari municipali durante la seduta della conferenza dei Capigruppo, convocata il giorno 06/06/2023 come da avviso PG/2023/238508 del 29/05/2023, intende esprimere in merito a quanto in oggetto le seguenti osservazioni:

- Che negli interventi venga posta particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e all'efficientamento energetico.
- Che, data la peculiarità del nostro territorio dal punto di vista del rischio idrogeologico, si ponga particolare attenzione, attraverso verifiche a fine lavori, alla regimazione delle acque e al loro riutilizzo.

Il Presidente del  
Municipio IV Media Val Bisagno

F.to Maurizio Uremassi

Gli Assessori del  
Municipio IV Media Val Bisagno

F.to Lucina Torretta

F.to Vincenzo Apicella





COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO I  
GENOVA CENTRO EST

**MUNICIPIO I GENOVA CENTRO EST**  
**DECISIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA MUNICIPALE**  
**NELLA SEDUTA DEL 07/06/2023**  
**DECISIONE N. 36**

**Presiede: Il Presidente – Andrea Carratù**

**Assiste: Il Direttore del Municipio I Centro Est - Marco Pasini**

**Segretaria Assistenza OO.II. – Laura Caranza**

**Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:**

---

1) Andrea Carratù	- Presidente	P
2) Daniela Marziano	- Vice Presidente	P
3) Stefania Cosso	- Assessore	P
4) Tomaso Antonio Giaretti	- Assessore	P

---

**INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE  
NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME  
GENERALI E DI CONFORMITÀ DEL PUC - PARERE MUNICIPIO I**

Visto l'esito relativo alle prescrizioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 e il rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) di cui la documentazione allegata alla Delibera;

**LA GIUNTA DEL MUNICIPIO  
DECIDE**

- di esprimere parere favorevole alle modifiche in merito all'assoggettabilità a VAS dell'intervento, contenute negli allegati della Delibera succitata.

SEGRETERIA OO.II

Laura Caranza

IL PRESIDENTE

Andrea Carratù

MUNICIPIO I - GENOVA CENTRO EST

Via Garibaldi 9 Palazzo Galliera piano -1 16124 – Genova

Tel: 010.5572184 Fax: 010.5572679 E- mail: [municipio1@comune.genova.it](mailto:municipio1@comune.genova.it)



COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO VII PONENTE

Genova, 9/06/2023

Prot. 258290

A Ufficio V.I.A. - V.A.S.  
[viavasambiente@comune.genova.it](mailto:viavasambiente@comune.genova.it)  
Dr. Michele Prandi  
Direttore Direzione  
Ambiente  
[mprandi@comune.genova.it](mailto:mprandi@comune.genova.it)  
e p.c. Direzione Area Servizi Civici  
Decentramento  
[direzionedecentramento@comune.genova.it](mailto:direzionedecentramento@comune.genova.it)  
LORO SEDI

**OGGETTO: Osservazioni della Giunta Municipale ex Art. 61 del *Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale* su:  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 ad oggetto:  
«Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile.**

Sentiti i Capigruppo dei gruppi consiliari municipali durante la seduta della Conferenza dei Capigruppo, convocata il giorno 24/5/2023 come da avviso PG/2023/230781 del 23 maggio;

Sentita la Seconda Commissione Municipale, riunitasi in due sessioni, il giorno 5 e il giorno 8 giugno alla presenza del tecnico del Servizio Urbanistica che ha fornito i chiarimenti necessari;

Preso atto che la Commissione non ha formulato osservazioni in merito

La Giunta del Municipio VII Ponente, considerato che la decisione sul tema è già stata votata in Consiglio Comunale senza richiesta di parere preventivo al Municipio, formula un parere sostanzialmente neutrale con le seguenti osservazioni:

Comune di Genova | Municipio VII Ponente |  
Piazza Gaggero 2 – 16158 Genova |  
Segreteria Organi Istituzionali  
Tel. 010 5578812/36 – Fax 010 5578825 |  
[municipio7@comune.genova.it](mailto:municipio7@comune.genova.it) |



COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO VII PONENTE

- Che negli interventi venga posta particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e all'efficientamento energetico;
- Che, data la peculiarità del nostro territorio dal punto di vista del rischio idrogeologico, si ponga particolare attenzione, attraverso verifiche a fine lavori, alla regimazione delle acque e al loro riutilizzo.

Il Presidente del Municipio  
Ing. Guido Barbazza

La Giunta del Municipio VII Ponente  
Lorella Fontana  
Davide Siviero  
Paola Pesce Maineri

**Originale firmato**



COMUNE DI GENOVA



Direzione Ambiente  
Ufficio V.I.A. – V.A.S.

OGGETTO: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell’attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile.  
Richiesta attivazione procedimento L.R. 32/2012 - Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

In riferimento alla Vs. nota prot. n° 210516 del 12/05/2023 di richiesta di parere sulla Verifica di Assoggettabilità alla VAS e alla documentazione pervenuta con la nota medesima, si rileva quanto segue:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 maggio 2023 ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell’attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC» è comprensiva della Relazione Urbanistica datata 13/03/2023 nonché del Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS del 09/01/2023;

- trattasi di modifica alla disciplina urbanistica del PUC volta al raggiungimento di molteplici obiettivi quali la promozione di nuove azioni a sostegno dei temi ambientali, l’introduzione di alcune facilitazioni procedurali per agevolare l’attuazione dei Distretti di Trasformazione, nonché l’inserimento di alcune definizioni nell’ambito dei parametri urbanistico edilizi delle Norme Generali;

- tra i temi oggetto di modifica quelli di maggior interesse per lo scrivente Ufficio riguardano la promozione di nuove azioni rispetto ai temi ambientali e volti a indirizzare la progettualità degli interventi verso una maggiore attenzione e consapevolezza rispetto alla sostenibilità del costruito, nella prospettiva di perseguire una sempre più imprescindibile strategia di resilienza e adattamento al cambiamento climatico. In particolare delle modifiche e integrazioni a tema ambientale apportate alle Norme Generali del vigente PUC quella che ha maggiormente coinvolto l’Ufficio Geologico è la modifica apportata dell’art. 14 comma 3 “*Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica*” disciplina questa peraltro richiamata all’interno della Normativa Geologica del PUC;

- le modifiche apportate a detto comma dell’art. 14 riguardano alcune modifiche testuali volte a chiarire che tutti gli interventi, secondo un principio di proporzionalità, devono impiegare materiali compatibili che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; viene quindi puntualmente descritto per quali interventi deve essere invece assicurato un miglioramento dell’efficienza idraulica, estendendo tale prestazione anche alla realizzazione di taluni manufatti diversi dagli edifici quali piscine e manufatti connessi alla pratica dello sport, introdotti nell’ambito della presente proposta di aggiornamento all’articolo 11) comma 23);

- l’Ufficio scrivente richiama quindi quanto già ampiamente descritto nel Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS relativamente alla valutazione inerente gli aspetti geologici e geomorfologici, il suolo e sottosuolo e la permeabilità dei suoli e alla documentazione di settore ad esso allegata, non rilevando ulteriori aspetti significativi riguardo alla assoggettabilità alla VAS di quanto in oggetto.

Quanto sopra quale contributo ai fini delle verifiche inerenti il procedimento in oggetto.

Con la firma del presente parere si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L.241/1990 s.m.i..

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Funzionario Servizi Tecnici  
Dott. Geol. Diego Bruzzo  
*(firmato digitalmente)*

Il Responsabile dell'Ufficio  
Dott. Geol. Claudio Falcioni  
*(firmato digitalmente)*

DB/Pareri Diversi/ 2023/PD146ModificaNormativaPUC\_VAS



## REGIONE LIGURIA

Data della registrazione di protocollo

Class./Fasc.: 2023/11.90/1

### Servizio: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

Oggetto: Nota comunale prot. 210516 del 12/5/2023 avente ad oggetto la richiesta attivazione procedimento L.R. 32/2012 per le modifiche al vigente SUG apportate con la DCC n. 19 del 18 aprile 2023 «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC» . Comunicazioni

Al Comune di Genova (GE)

Direzione Ambiente

Ufficio VIA-VAS

[comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

### **TRASMESSA VIA PEC**

In riferimento alla nota in oggetto che riporta in allegato il Rapporto Preliminare in materia di verifica di assoggettabilità a VAS ex L.R. 32/2012 e s.m.i, si prende atto che nella delibera comunale n.19/2023 le modifiche al vigente PUC, sono state qualificate come mero aggiornamento ex art 43 della l.r.n.36/1997 e s.m. e conseguentemente la loro approvazione ricade nella competenza comunale così come la relativa verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 2, della stessa L.R. 32/2012 e s.m.i.

A tale riguardo si evidenzia che lo scrivente Servizio non svolge attività di supporto o raccolta pareri presso le strutture regionali eventualmente da coinvolgere che dovranno essere invece individuate e consultate direttamente dall'autorità competente.

Distinti saluti

Il Dirigente del Servizio  
(Arch. Anna Celenza)



COMUNE DI GENOVA

gm

Risposta a nota prot. 210516 del 12/5/2023

Allegati: /

Alla Direzione Ambiente  
Ufficio V.I.A. – V.A.S.  
Sede

**Oggetto: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18 aprile 2023 ad oggetto: «Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell’attuazione degli interventi mediante modifica alle Norme Generali e di Conformità del PUC», dichiarata immediatamente eseguibile. Richiesta attivazione procedimento L.R. 32/2012.**

Per quanto di competenza nulla osta alla modifica delle norme di Piano.  
Distinti saluti.

U.O. Progettazione e Pareri  
Arch. Pier Ugo Borghi  
(documento firmato digitalmente)

P:\Pareri per Uffici\prot\_210516-23\_AggPUC.docx





COMUNE DI GENOVA

**ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 L.R. 36/97, "INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITÀ DEL PUC".**

**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

**Premesse**

Il Consiglio Comunale in data 18 aprile 2023 ha approvato la deliberazione n. 19 relativa a quanto in oggetto.

Di detta deliberazione è stato dato avviso, pubblicato all'albo pretorio on line del Comune.

In conformità a quanto esplicitato nell'avviso, dal giorno 10 maggio 2023 la relativa delibera di adozione, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, è stata pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova e sono altresì stati depositati gli atti a libera visione del pubblico per un periodo di 30 giorni consecutivi presso l'albo pretorio on line di questo comune.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 43 della LR 36/1997 nel periodo di pubblicazione chiunque poteva prendere visione degli atti, estrarne copia e presentare osservazioni.

Durante il periodo di pubblicazione sopra indicato sono pervenute le seguenti osservazioni, come attestato dalla Direzione Stazione Unica Appaltante e Servizi Generali, Ufficio Archivio Protocollo Generale, con nota prot. N. 271627 del 15/06/2023:

- 1) prot. n. 025871 del 07/06/2023 presentata da Anna Mussi;
- 2) prot. n. 0253712 del 07/06/2023 presentata da Monastero Suore Passioniste;
- 3) prot. n. 0256786 del 08/06/2023 presentata da Invitalia Partecipazioni S.p.A.;
- 4) prot. n. 0258360 del 09/06/2023 presentata da Società Dezza 39 S.r.l.;
- 5) prot. n. 02583568 del 09/06/2023 presentata da Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea;
- 6) prot. n. 0259235 del 12/06/2023 presentata da società Byron S.r.l.;
- 7) prot. n. 0259293 del 12/06/2023 presentata Seranda S.r.l.;
- 8) prot. n. 0257301 del 09/06/2023 presentata da Consulta Permanente per l'Edilizia;
- 9) prot. n. 0259247 del 12/06/2023 presentata Filippo Ballerini;

Anche a seguito dell'esame delle suddette osservazioni è stato possibile riscontrare alcuni errori meramente materiali, in particolare per quanto riguarda le disposizioni relative agli incrementi volumetrici in ambito AR-UR, ove nel testo adottato con DCC 19/2023 è stata erroneamente eliminata la disposizione relativa ai parametri applicabili alla Sostituzione Edilizia, mentre avrebbe dovuto correttamente essere eliminata la disposizione contenuta all'interno della disciplina degli ampliamenti volumetrici negli edifici esistenti.



COMUNE DI GENOVA

Con il testo aggiornato a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni sono stati quindi eliminati gli errori materiali innanzi indicati.

### Sintesi delle osservazioni

#### 1) prot. n. 025871 del 07/06/2023 presentata da Anna Mussi

L'osservazione riguarda l'articolo 11 – Parametri urbanistico edilizi della disciplina tecnica generale del PUC - ed in particolare verte sulla proposta di modifica contenuta al comma 23. lett. j) ove, tra i Manufatti diversi dagli edifici, sono ricomprese le Attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta.

Rispetto alla definizione riportata alla lettera j) del richiamato articolo l'osservante rappresenta quanto segue:

- Si rileva una evidente sproporzione tra le attrezzature di nuovo inserimento rispetto a quelle già considerate dall'articolo in esame, in quanto non sono state fissate modeste dimensioni massime, l'entità volumetrica di queste strutture è incerta in ragione della potenziale estensione degli impianti sportivi e quest'ultime, unitamente alle tribune, agli spogliatoi ed ai servizi igienici, possono configurare un sistema che integra le caratteristiche delle costruzioni, pertanto dovrebbero essere assoggettati alle norme vigenti in materia, con particolare riferimento a volumi, superfici, altezze e distanze;
- Per quanto sopra l'osservante esprime perplessità circa la legittimità dell'inclusione di tali attrezzature tra i manufatti diversi dagli edifici;
- Si rileva che il PUC articola il territorio in ambiti di conservazione e di riqualificazione, nonché in distretti di trasformazione secondo le differenti valenze storiche, ambientali e paesaggistiche; in particolare gli ambiti di conservazione sono espressamente individuati per la tutela del rilevante valore dell'assetto vegetazione e paesaggistico (AC-VP e AC-VU) ovvero per la tutela di un compiuto assetto storico o di organizzazione dell'impianto urbanistico (AC-CS, AC-US, AC-AR, AC-IU);
- Si rileva che negli ambiti di conservazione del verde urbano strutturato AC-VU la tutela dell'assetto vegetazionale costituisce il fattore connotante, infatti la disciplina urbanistica pone limitazioni all'attività edilizia ed in particolare agli interventi di sistemazione degli spazi liberi, nei quali sono consentiti pertinenze e manufatti con dimensioni modeste;
- Si rileva inoltre che in alcuni casi alla disciplina degli ambiti si sovrappone quella del vigente PTCP regionale, relativo all'Assetto Insediativo Locale, con particolare riferimento al regime normativo delle Strutture Urbane Qualificate (SU- art.35), per le quali *"l'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale"*;



COMUNE DI GENOVA

- La possibilità di realizzare in ambito AC-VU a seguito della modifica di PUC, le attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta, le cui dimensioni sono rilevanti, comporterebbe una profonda alterazione degli assetti morfologici e vegetazionali e il venir meno delle qualità ambientali e paesaggistiche dell'ambito, in contrasto con gli obiettivi di PUC e con la disciplina del PTCP, laddove assoggetti al regime delle strutture urbane qualificate.

L'osservazione propone quindi di inserire, all'articolo 11 – Parametri urbanistico edilizi, alla fine della voce j), dopo le parole “di livello puntuale”, le seguenti parole “con esclusione dell'Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato (AC-VU).”

### **Controdeduzione**

La lettera j) del comma 23 dell'art. 11 delle Norme Generali del PUC è stata introdotta al fine di agevolare la realizzazione e l'organizzazione di aree attrezzate per attività sportive ed all'aria aperta, tali attività costituiscono a tutti gli effetti servizi per la cittadinanza, ancorché con gestioni sia a carattere pubblico sia a carattere privato.

In tal senso non pare opportuno porre limitazioni agli stessi laddove il PUC già nel 2015 ne abbia consentito l'insediamento ricomprendendo le funzioni di servizi privati e di uso pubblico tra quelle ammesse.

Va peraltro evidenziato in concreto che, tanto maggiori saranno i limiti, anche dimensionali, quanto più penetranti risultano le norme progettuali di livello puntuale stabilite nelle Norme di Conformità Urbanistico edilizie e nella disciplina paesaggistica puntuale, nonché nei piani territoriali sovraordinati e nelle norme progettuali di ciascun singolo Ambito in cui il manufatto si va ad inserire. Quindi certamente si dovrà tener conto *del valore dell'assetto vegetazionale, ambientale e paesaggistico* dell'Ambito che sarà di volta in volta interessato dall'intervento.

Inoltre la classificazione quale manufatto diverso dagli edifici non è volta a ricomprendere la realizzazione degli stessi nell'ambito dell'attività edilizia libera, infatti ciascun manufatto sarà soggetto al pertinente titolo abilitativo edilizio e, quindi, sottoposto ad istruttoria tecnica che ne valuterà il corretto inserimento, anche in considerazioni delle caratteristiche concrete e effettive dell'area interessata, così come peraltro indicato nel comma di nuova introduzione.

Per quanto riguarda i parametri dimensionali si rileva che il comma introdotto ha già previsto misure in tal senso, infatti consente l'installazione di attrezzature in misura coerente con l'attività sportiva che si intende praticare, inoltre, stanti anche le vigenti discipline di settore in materia di attività sportive tale disposizione pare idonea a determinare limiti massimi alle quantità realizzabili.

In definitiva nella fattispecie un limite dimensionale puntuale e normativo è impedito dalla stessa funzione alla quale l'opera è destinata, ma le caratteristiche e dimensioni del manufatto saranno determinate *in primis* dall'assenza di puntuali limitative prescrizioni prestazionali paesaggistiche, e, in assenza di queste, dalle caratteristiche e funzioni della struttura sportiva di cui il manufatto in discussione costituisce elemento funzionale.

Comunque a fronte del rilievo che il manufatto dovrebbe rispettare le diverse disposizioni in materia, si precisa che tale vincolo è già compreso nelle premesse dell'art. 11 “...fatte salve le disposizioni di



COMUNE DI GENOVA

legge.” espressione che quindi comprende anche la disciplina delle distanze stabilite dal D.M. 02/04/1968 n. 1444 ed ogni altra normativa sovraordinata in materia.

L'osservazione non è accolta.

## **2) prof. n. 0253712 del 07/06/2023 presentata da Monastero Suore Passioniste**

Il Monastero delle Suore Passioniste è proprietario del complesso monastico sito in via Montani civ. n. 6, costituito dalla villa principale e relativo parco. Tale complesso ricade ai sensi del vigente PUC in ambito SIS-S ed è censito nel Bilancio dei Servizi Pubblici del Municipio Levante ai numeri 9033 e 9034 quale servizio di interesse comune.

Il monastero, di cui al servizio n. 9034, non ha mai ospitato alcun servizio pubblico essendo sempre stato destinato ad abitazione della comunità religiosa delle suore.

Con particolare riguardo alle nuove disposizione introdotte nelle flessibilità delle norme di conformità dell'ambito SIS-S si rilevano alcune criticità:

- È prevista la trasformazione in residenza degli immobili ad essa destinati o assimilabili, con riferimento alla definizione dell'art. 12 punto 3 delle Norme Generali del PUC ed in cui sono richiamati i convitti. In tal senso sarebbe più coerente individuare le funzioni assimilabili alla residenza richiamando anche l'art. 13 della LR 16/2008 che indica le forme di utilizzo interne a ciascuna categoria funzionale, ciò anche considerato che il richiamato articolo 12 reca invece una elencazione delle forme di utilizzo in parte difforme dalla disciplina regionale;
- La disposizione in esame, poiché applicabile indistintamente a tutte le tipologie di servizi pubblici e senza alcun riferimento alla data di adozione del PUC appare tale da superare la previsione contenuta all'articolo SIS-S 5 che disciplina il recupero degli edifici religiosi. Il mantenimento di tale ultima disposizione risulta in contrasto con le nuove norme introdotte nella flessibilità dei servizi in quanto: gli edifici religiosi corrispondono evidentemente alle comunità religiose (costituenti forme di utilizzo assimilabili alla residenza) ed anche alle residenze di tipo specialistico, le altre forme di utilizzo dell'immobile assimilabili alla residenza potrebbero godere delle più favorevoli previsioni inserite con l'aggiornamento in esame, che non richiede la destinazione ad ERS del 50% della S.A.;
- Appare opportuna la radicale ed integrale espunzione della norma del SIS-S-5 che discrimina gli edifici religiosi sottoponendoli a deteriori condizioni.

Tanto premesso e considerato l'osservante chiede di riformulare le previsioni di flessibilità dell'ambito SIS-S nei termini innanzi illustrati attraverso il richiamo espresso all'art. 13 della LR 16/2008 e/o mediante controdeduzione interpretativa che confermi l'applicabilità della norma di flessibilità a tutte le forme di utilizzo assimilabili alla residenza (ivi comprese le comunità religiose) e di espungere dalle norme di conformità dell'ambito SIS-S la norma SIS-S- 5.

### **Controdeduzione**

La LR 16/2008 ha subito nel corso della sua vigenza modifiche ed aggiornamenti, in particolare l'articolo 13 richiamato dall'osservante è entrato in vigore nella sua attuale formulazione a seguito



COMUNE DI GENOVA

della LR 41/2014 e pertanto antecedentemente alla entrata in vigore del PUC. Di conseguenza il non pieno allineamento della definizione di residenza contenuta all'art. 12 delle Norme Generali del vigente PUC è attribuibile al mancato coordinamento dei testi e non alla intenzione di dettagliare diversamente le forme di utilizzo riconducibili alla funzione.

Pertanto si concorda sull'opportunità di richiamare nella flessibilità introdotta con il provvedimento in esame un espresso richiamo anche alle disposizioni dell'art. 13 della LR 16/2008.

Per quanto riguarda le disposizioni dell'art. SIS-S-5 si rileva che lo stesso è stato introdotto nell'ambito del procedimento di approvazione del vigente PUC in ottemperanza ad una specifica prescrizione di Regione Liguria finalizzata a favorire lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale. Non si condivide pertanto la necessità di eliminare la disposizione, si ritiene tuttavia opportuno chiarire che la stessa costituisce un'alternativa rispetto alle "flessibilità" di nuova introduzione, in quanto solo apparentemente la stessa può risultare più gravosa. A seguito di simulazioni progettuali si è rilevato che in alcuni casi, per immobili con particolari caratteristiche architettoniche e dimensionali, la stessa può rivelarsi più facilmente perseguibile, non comportando, ad esempio, la necessità di recuperare superficie agibile accantonata e pertanto con conseguenti inferiori costi.

Alla luce di quanto sopra chiarito, si rileva che la disciplina dettata dall'articolo SIS-S-5 è applicabile ai servizi di qualsivoglia tipologia, tra cui anche quelli religiosi, e costituisce un'opportunità alternativa alle disposizioni introdotte all'articolo SIS-S-2, nello specifico applicabile nei servizi pubblici dismessi alla data di adozione del PUC, ovvero nei quali la funzione per servizi presente occupa una S.A. inferiore al 30% di quella totale.

Infine appare doveroso evidenziare come solamente nel caso specifico in cui l'edificio censito a servizi sia assimilabile alla categoria funzionale della residenza, la disciplina dell'art. SIS-S-5 risulterebbe più gravosa rispetto alle altre modalità di riconversione del servizio. In assenza di tale presupposto funzionale, l'onere richiesto dal SIS-S-5, ovvero la destinazione del 50% della SA residenziale a ERS per almeno 15 anni, deve essere comparato all'onere derivante dalla necessità, richiesta dalla nuova disciplina del SIS-S-2, di ricorrere al recupero di S.A. derivante da interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme Generali del PUC.

Si provvede quindi ad evidenziare anche nel nuovo testo introdotto nella flessibilità del SIS-S che tale disciplina costituisce una alternativa a quanto previsto dall'art. SIS-S-5 e si specifica che entrambe le disposizioni possono essere utilizzate per tutte le tipologie di servizio pubblico, compresa quella dei servizi religiosi come individuati cartograficamente nel PUC vigente.

Infine, per agevolare l'effettiva realizzazione delle quote di Servizi Pubblici richieste, nell'ambito delle flessibilità di cui al SIS-S2, si assimilano gli stessi ad interventi di riqualificazione ambientale consentendo quindi l'applicazione degli incentivi previsti al comma 8 dell'art. 14 delle Norme Generali del PUC.

L'osservazione è parzialmente accolta.



COMUNE DI GENOVA

**3) prot. n. 0256786 del 08/06/2023 presentata da Invitalia Partecipazioni S.p.a.**

Invitalia Partecipazioni è proprietaria nel Comune di Genova dell'immobile che occupa l'intero sedime di Piazza della Pressa, in località Campi, gravata da servitù di uso pedonale in favore del Comune di Genova, costituita con atto a rogito notaio Fabio Novara di Genova in data 30/3/2009, rep. 87051, n. 21032, registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Genova con nota in data 23/04/2009 al numero 9133 di formalità.

Tale immobile fa parte di un compendio più ampio (sedime della viabilità secondaria contigua alla Piazza e sede delle reti del Lotto 5A dello Strumento Urbanistico Attuativo di Campi).

Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova inserisce l'area in ambito SIS-S (Servizi Pubblici) ove le norme di conformità SIS-S -2 stabiliscono che, "qualora il servizio pubblico o di uso pubblico sia già esistente, è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati a condizione che sia previsto, in alternativa: il potenziamento del servizio esistente; la demolizione e ricostruzione del servizio esistente; la realizzazione di un nuovo e diverso servizio"; inoltre, la stessa disposizione del PUC prevede, relativamente alle "modalità di attuazione" degli interventi in zona SIS-S, il "progetto convenzionato per i servizi di uso pubblico".

Inoltre le aree in esame ricadono nella perimetrazione dell'ambito avente disciplina speciale n. 54 – Campi.

In data 21/12/2018 Invitalia Partecipazioni ha presentato al Comune di Genova istanza (prot. PG/2018/442194), corredata dagli occorrenti elaborati progettuali, per la realizzazione di un parcheggio privato in struttura (costituito da parcheggi liberi, ai sensi dell'art. 16, comma 1, lett. B, n. 3 delle Norme Generali del PUC) nel sottosuolo di Piazza della Pressa.

In conformità all'art. SIS-S-2 del PUC, tale progetto prevede (sulla copertura del parcheggio privato in sottosuolo) uno spazio pubblico pedonale, con il potenziamento del servizio ivi esistente in termini di incremento degli spazi di arredo della piazza ad uso pubblico, potenziamento dell'illuminazione, allestimento di aree per la sosta pedonale dotate di panchine, miglioramento della regimazione delle acque piovane, realizzazione di una nuova soletta della Piazza, certificata sotto il profilo statico, per l'utilizzo in caso di manifestazioni con notevole afflusso di persone e per l'accesso dei veicoli per fini gestionali, manutentivi, di sicurezza oltre che interventi per il superamento delle barriere architettoniche, dotazione di apposite utenze, anche per l'organizzazione di eventi.

In relazione a tale progetto il Comune ha già espletato l'iter procedimentale, acquisendo tutti gli assensi degli uffici competenti, come risulta dai pareri favorevoli già emessi nella fase istruttoria.

Nel corso del procedimento, anche il Municipio VI – Medio Ponente si è pronunciato favorevolmente sul progetto sottolineando la volontà di condividere l'allestimento della Piazza per rispondere alle esigenze correlate alle manifestazioni pubbliche che potranno essere organizzate in tale spazio. Il Municipio ha ribadito l'interesse e l'utilità dello spazio pubblico progettato, al fine di poterne fruire gratuitamente (previa stipulazione di apposite pattuizioni convenzionali con Invitalia Partecipazioni) per almeno 12 giornate annuali e un mese intero durante la stagione invernale. Tale richiesta è stata recepita favorevolmente dalla Società, e l'uso della Piazza è stato adeguato in tal senso nella bozza di convenzione urbanistica trasmessa al Comune.



COMUNE DI GENOVA

Allo stato attuale, ai fini del rilascio del provvedimento finale di approvazione del progetto relativo all'autorimessa interrata, occorre procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Nello scenario come sopra delineato per questo intervento, è stata recentemente introdotta dall'Amministrazione Comunale la nuova previsione di un Capolinea del sistema di trasporto pubblico Assi di Forza – Valpolcevera, posizionato al margine aperto di Piazza della Pressa, lungo via Renata Bianchi (Capolinea Bianchi 1/Perrini).

Gli osservanti chiedono dunque di estendere le disposizioni dell'art. 16 punto 8 delle Norme Generali di PUC anche ai parcheggi in corso di realizzazione nel sottosuolo di superfici vincolate all'uso pubblico, di poter applicare le disposizioni dell'art. 9bis delle medesime norme ai parcheggi in corso di realizzazione nel sottosuolo di superfici vincolate ad uso pubblico.

All'osservazione è allegata una relazione tecnica a supporto che rileva altresì come il progetto in esame, presentato dall'osservante, unitamente al progetto di opera pubblica dei cosiddetti quattro assi, costituisca un Polo Urbano secondo la definizione introdotta con la delibera in oggetto.

Pertanto chiede ulteriormente di poter considerare l'esecuzione delle opere in superficie di Piazza della Pressa previste nell'atto d'obbligo per la nuova sistemazione della Piazza (lavori per i quali è già stato consegnato al Comune il Computo Metrico Estimativo) a scomputo del contributo di costruzione e di poter qualificare il sistema "capolinea + servizio pubblico" di Piazza della Pressa (Piazza vincolata ad uso pubblico quale parte del servizio a verde) come "polo urbano" ai sensi dell'art. 28 dell'Aggiornamento delle norme del P.U.C., in modo da poter valorizzare il progetto dell'autorimessa interrata come "parcheggio di interscambio", anche per accedere ad eventuali finanziamenti pubblici specifici (quali, tra gli altri, quelli dei PON).

### **Controdeduzione**

In merito al punto 8 dell'art. 16 delle Norme Generali di PUC occorre precisare che l'aggiornamento in esame ha riguardato esclusivamente l'introduzione di disposizioni volte a garantire la qualità degli interventi e la loro positiva ricaduta sul contesto, aggiungendo prestazioni prima non richieste, in particolare con riferimento alle dotazioni di verde ed alla posa di alberature; presupposto di ciò è che l'opera sia scomputabile; quindi le nuove disposizioni non trovano applicazione ove per una qualsiasi ragione le opere di cui trattasi non siano scomputabili come è nel caso di specie.

La possibilità di applicare la disciplina relativa ai parcheggi in superficie su aree pubbliche è subordinata all'assetto proprietario del bene; se il sottosuolo non è comunale ma privato, la norma non può trovare applicazione poiché trattasi di una disciplina puntuale propria strettamente connessa alla proprietà pubblica del bene.

Si rileva tuttavia l'interesse pubblico in ordine alla presenza di parcheggi pubblici nelle aree in esame, interessate da importanti progetti di riordino infrastrutturale, si suggerisce dunque di prendere in considerazione la possibilità di destinare tutto in parte il parcheggio a progetto a servizio pubblico o di uso pubblico, costituendo così i necessari presupposti per l'applicazione degli scomputi nelle modalità previste dalle norme vigenti in materia.



COMUNE DI GENOVA

Circa l'applicabilità della definizione di Polo Urbano è una valutazione che andrà verificata sul progetto edilizio (e quindi ancora astrattamente fattibile sul progetto richiamato poiché ancora in istruttoria), e non in questa sede in cui si discute del contenuto generale di norme urbanistiche.

Gli obiettivi che paiono emergere dal contenuto dell'osservazione potrebbero diversamente essere perseguiti ove effettivamente, almeno in parte, il realizzando parcheggio, previ appositi accordi con l'amministrazione comunale, acquisisse formalmente le caratteristiche di un parcheggio pubblico funzionale all'interscambio tra i diversi sistemi di mobilità.

L'osservazione non è pertinente e pertanto non è accolta.

#### **4) prot. n. 0258360 del 09/06/2023 presentata da Società Dezza 39 S.r.l.**

La società è proprietaria del complesso immobiliare, ubicato in via Dezza civv. 39-41, costituito da due edifici, aree esterne adibite a parcheggi e giochi ed alcuni terreni circostanti, per la maggior parte ricompreso dal vigente PUC nell'ambito SIS-S e censito a Bilancio con il numero 9003.

Entrambi gli edifici furono costruiti in epoca anteriore al 1942. Il primo accatastamento, risalente al 1939, assegna al civico 39 la destinazione A7 riconducibile ad abitazioni in villini, mentre il civico 41, accatastato per la prima volta nel 1958, è ricondotto alla categoria B1, ovvero collegi e convitti.

Il civ. 41, prima di essere destinato di fatto ad orfanotrofio, costituiva una casa colonica e come tale fu acquistata dall'Istituto delle Suore dell'Immacolata.

Più recentemente il civ. 39 è stato utilizzato come residenza delle suore e il civ. 41 da orfanotrofio è stato trasformati in scuola paritaria dell'infanzia e primaria in assenza di autorizzazione edilizia.

Il servizio scolastico è cessato nel 2000/2001 per quanto riguarda la scuola primaria, mentre la scuola infanzia è cessata nel 2017/2018.

Con riferimento alle norme di flessibilità dell'ambito SIS-S introdotte con il provvedimento in oggetto l'osservante rileva alcune criticità. In particolare secondo la nuova disciplina la destinazione d'uso impressa all'immobile dovrà essere accertata mediante documentazione amministrativa ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001, a tale proposito appare più coerente richiamare l'art. 13 della LR 16/2008 che individua le categorie di funzioni e le forme di utilizzo in esse ricomprese e prevede che, ai fini della destinazione d'uso di un immobile, si debba fare riferimento in via preliminare al pertinente titolo abilitativo edilizio, in assenza di questo al primo accatastamento e in subordine ad atti probanti successivi al primo accatastamento.

Nel caso in esame la destinazione d'uso di entrambi gli immobili discende dal primo accatastamento come innanzi illustrato, considerato che il temporaneo utilizzo per la scuola infanzia ed elementare è avvenuto in assenza di un formale mutamento della destinazione d'uso.

Inoltre la funzione specifica di orfanotrofio non è espressamente richiamata né dalla disciplina regionale né dal PUC, tuttavia in sede di primo accatastamento è stata equiparata ai convitti, forma di utilizzo invece richiamata nella norma oggetto di aggiornamento.





COMUNE DI GENOVA

Appare dunque necessario fornire chiarimento in merito alla destinazione orfanotrofico ed alla sua equiparazione ai convitti e comunque alle residenze specialistiche.

Nel caso in cui si ritenesse sufficiente il temporaneo utilizzo come scuola dell'immobile per imprimere ad esso la funzione a servizi la norma sarebbe irragionevole se consentisse un mutamento della destinazione d'uso solo tramite recupero sì S.A., in quanto si tratta di immobili che, ab origine, sono dotati di S.A.

In subordine si ritiene che il recupero della S.A. dovrebbe essere limitato alla sola superficie effettivamente destinata a servizio pubblico (limitata ad un solo piano e decisamente inferiore a quella computata) e non dovrebbe comunque comportare la corresponsione del contributo di costruzione (la S.A. già accantonata ha già scontato il pagamento del contributo).

Si rilevano criticità anche laddove il PUC consente la riconversione in una percentuale parametrata alla superficie reale del servizio rilevata dal PUC, costituendo tale disposizione disparità di trattamento rispetto a compendi che, come quello in esame, sono dotati di ampie aree esterne a fronte di una superficie coperta limitata. Nel caso in esame la superficie reale così conteggiata è il triplo di quella coperta (2.660 mq a fronte di circa 600 mq).

Si propone dunque di riformulare la disposizione riferendo la misura del 70% alla S.A. esistente.

Inoltre si rileva che il cambio d'uso per funzioni assimilabili alla residenza deve essere esente dal contributo di costruzione trattandosi di immobili aventi già destinazione residenziale, a tale scopo occorre esplicito richiamo in norma.

Infine appare opportuna una specificazione con riferimento all'art. SIS-S-5 prevedendo che per superficie destinata a servizi pubblici (che secondo la norma non deve risultare inferiore alla superficie computata) deve intendersi solo quella effettivamente destinata al servizio. Si dovrebbe altresì chiarire espressamente la possibilità alternativa di monetizzare la quota di servizio pubblico dovuta in coerenza con l'art. SIS-S-2.

Si chiede quindi di riformulare gli articoli SIS-S-2 e SIS-S-5 nei termini innanzi illustrati.

### **Controdeduzione**

La LR 16/2008 ha subito nel corso della sua vigenza modifiche ed aggiornamenti, in particolare l'articolo 13 richiamato dall'osservante è entrato in vigore nella sua attuale formulazione a seguito della LR 41/2014, quindi antecedentemente alla entrata in vigore del PUC. Il non pieno allineamento della definizione di residenza contenuta all'art. 12 delle Norme Generali del vigente PUC è attribuibile al mancato coordinamento dei testi e non alla intenzione di diversamente dettagliare le forme di utilizzo riconducibili alla funzione.

Pertanto si concorda sull'opportunità di richiamare nella flessibilità introdotta con il provvedimento in esame espresso richiamo anche alle disposizioni dell'art. 13 della LR 16/2008, con particolare riferimento al comma 1 lett. a) ed alle forme di utilizzo in esso richiamate.

Per quanto riguarda le modalità di accertamento della destinazione d'uso si ritiene che il citato articolo 9bis del DPR 380/2001 sia riferimento normativo sufficiente a garantire la dimostrabilità della funzione non solo attraverso il titolo edilizio, ma anche mediante altra documentazione così come in



COMUNE DI GENOVA

esso espressamente previsto. Peraltro, ove in sede di esame del singolo progetto edilizio emerge la necessità di applicare i criteri subordinati richiamati dall'art. 13 comma 3 della legge regionale 16/2008, certamente ad essi si ricorrerà trattandosi di una norma di legge alla quale attenersi, ricorrendone i presupposti di applicazione.

Circa la destinazione orfanotrofia e tutte le altre osservazioni inerenti il contributo di costruzione si rileva che le stesse non attengono alla presente fase procedimentale inerente esclusivamente i profili urbanistici e non edilizi.

Per quanto riguarda il parametro del 70% occorre precisare che tutte le flessibilità di nuova introduzione sono state inserite nel rispetto del bilancio degli standard di PUC e deve quindi essere fatto riferimento alle superfici dallo stesso individuate al fine di consentire la verifica a fronte dei singoli interventi edilizi.

Per quanto riguarda la possibilità di monetizzare la quota di servizi pubblici richiesta dalle norme di flessibilità dell'articolo SIS-2, occorre precisare che dall'applicazione di tali flessibilità deriva l'inserimento dell'immobile oggetto di trasformazione all'interno di un nuovo ambito di PUC, mentre l'applicazione delle disposizioni contenute all'articolo SIS-S 5, alternative alle precedenti, prevedono che l'immobile riconvertito rimanga all'interno del Sistema dei Servizi Pubblici, in tal senso non pare coerente con tale destinazione urbanistica consentire la monetizzazione della quota del 30%, che deve quindi essere mantenuta a servizi pubblici.

L'osservazione è parzialmente accolta.

#### **5) prot. n. 0258368 del 09/06/2023 presentata da Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea**

L'istituto è proprietario del complesso immobiliare sito in Albaro con accesso carrabile da via Liri civ. n. 29 e da via San Nazaro civ. 31r. Tale area è ricompresa dal vigente PUC in ambito SIS-S ed in particolare nei Servizi Pubblici di Valore Storico e Paesaggistico, conteggiato a Bilancio per una consistenza di 10.235 mq, di cui 7.412 individuati al n. 8017 come istruzione esistente (scuola Privata Secondaria di 1° grado), ed i restanti 2.823 mq individuati al n. 8005 come RSA privata e sottoposta a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Il complesso è stato originariamente destinato a scuola di diversi ordini e gradi, la chiusura della quale ebbe inizio nel 1996 per poi concludersi nel 1998. La cosiddetta casa del Custode (mappale n. 595) non ha mai avuto destinazione a servizio pubblico.

A fronte del calo delle vocazioni l'istituto non ha più avuto l'esigenza di ospitare un elevato numero di suore, ed ha quindi dismesso la maggior parte degli immobili del compendio.

L'attività scolastica era quindi cessata ben prima della entrata in vigore del PUC, a tale proposito si rileva che ai sensi dell'art. 2 comma 1 della LR 4/85 le proprietà dell'istituto non sono immobili destinati al culto o all'abitazione dei ministri di culto, né destinati ad attività sociali, culturali ed educative, ma sono unicamente destinati ad ospitare suore anziane.

Con particolare riguardo alle nuove disposizioni introdotte nelle flessibilità delle norme di conformità dell'ambito SIS-S si rilevano alcune criticità:



## COMUNE DI GENOVA

- È prevista la trasformazione in residenza degli immobili ad essa destinati o assimilabili, con riferimento alla definizione dell'art. 12 punto 3 delle Norme Generali del PUC ed in cui sono richiamati i convitti. In tal senso sarebbe più coerente individuare le funzioni assimilabili alla residenza richiamando anche l'art. 13 della LR 16/2008 che indica le forme di utilizzo interne a ciascuna categoria funzionale, ciò anche considerato che il richiamato articolo 12 reca invece una elencazione delle forme di utilizzo in parte difforme dalla disciplina regionale;
- La disposizione in esame, poiché applicabile indistintamente a tutte le tipologie di servizi pubblici e senza alcun riferimento alla data di adozione del PUC appare tale da superare la previsione contenuta all'articolo SIS-S 5 che disciplina il recupero degli edifici religiosi. Il mantenimento di tale ultima disposizione risulta in contrasto con le nuove norme introdotte nella flessibilità dei servizi in quanto gli edifici religiosi corrispondono evidentemente alle comunità religiose (costituenti forme di utilizzo assimilabili alla residenza) ed anche alle residenze di tipo specialistico, le altre forme di utilizzo dell'immobile assimilabili alla residenza potrebbero godere delle più favorevoli previsioni inserite con l'aggiornamento in esame, che non richiede la destinazione ad ERS del 50% della S.A;
- Appare opportuna la radicale ed integrale espunzione della norma del SIS-S-5 che discrimina gli edifici religiosi sottoponendoli a deteriori condizioni.

Tanto premesso e considerato l'osservante chiede riformulare le previsioni di flessibilità dell'ambito SIS-S nei termini innanzi illustrati attraverso il richiamo espresso all'art. 13 della LR 16/2008 e/o mediante controdeduzione interpretativa che confermi l'applicabilità della norma di flessibilità a tutte le forme di utilizzo assimilabili alla residenza (ivi comprese le comunità religiose) e di espungere dalle norme di conformità dell'ambito SIS-S la norma SIS-S- 5.

### Controdeduzione

Considerato che l'osservazione ha i medesimi contenuti di quella esaminata al punto 2) della presente relazione si rinvia alla relativa controdeduzione.

L'osservazione è parzialmente accolta.

### 6) prot. n. 0259235 del 12/06/2023 presentata da Società Byron S.r.l.

La società Byron S.r.l. è promissaria acquirente del compendio immobiliare ubicato in Genova via Byron n.15, attualmente proprietà del Monastero di clausura delle Adoratrici Perpetue del Santissimo Sacramento.

L'osservante segnala che nell'immobile in questione, da sempre utilizzato quale convento dell'ordine ove risiedevano diverse decine di religiose, per effetto del loro trasferimento, la funzione originaria è stata dismessa, ragion per cui la Congregazione ha ricevuto dalla Santa Sede l'autorizzazione all'alienazione del bene (pratica 19247/ 2010 e successivi provvedimenti del 2017 e 2022).

Nel 2015 il PUC di Genova ha incluso il compendio nell'ambito dei Servizi Pubblici di interesse generale e locale SIS-S, e specificamente, negli elaborati del Sistema dei Servizi Pubblici Esistenti e di Previsione, lo ha classificato quale servizio religioso.



COMUNE DI GENOVA

Con riguardo a quanto sopra l'osservante rileva che detta inclusione non risulterebbe in linea con le effettive caratteristiche funzionali dell'immobile, in quanto gli edifici religiosi possono essere inclusi nel sistema SIS-S nella misura in cui essi risultino in concreto adibiti ad attività che prevedano la fruizione da parte della collettività o siano correlate alla pratica del culto e/o a ulteriori funzioni connesse.

Nel caso di un monastero di clausura non sono riscontrabili attività di interesse per la collettività, inoltre si rileva che l'articolo 2 della legge regionale n. 4/1985 (*disciplina urbanistica degli istituti religiosi*) comprende nelle "attrezzature di interesse comune di tipo religioso" non tutti i fabbricati adibiti all'alloggio dei religiosi bensì esclusivamente "*gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto*", ove con tale definizione per la Chiesa Cattolica è circoscritta ai soli chierici di sesso maschile legittimati ad amministrare i sacramenti e a celebrare i riti di culto, sicché non include le religiose.

Sempre con riferimento al suddetto articolo 2 della LR n. 4/1985, viene precisato che i servizi religiosi comprendono immobili adibiti all'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro, *funzioni non compatibili con i monasteri di clausura invece destinati all'attività contemplativa*.

Per contro i monasteri di clausura risultano destinati a funzioni esclusivamente abitative e sono quindi assimilabili alla residenza (v. Cass. Civ., Sez. Trib., 18/12/2009, n. 26654).

Con riguardo a quanto sopra, l'inclusione del compendio immobiliare, oggetto del menzionato atto di compravendita, si deve ritenere scaturita da un errore di valutazione: in ordine alle caratteristiche immobile, in quanto residenza e non servizio, e in considerazione della cessazione dell'attività monastica.

Con riferimento a quanto sopra si chiede:

- che la disciplina urbanistica dell'ambito SIS-S venga opportunamente integrata e modificata prevedendo che per gli immobili erroneamente inclusi nell'ambito SIS-S i quali risultino in concreto adibiti ad altre funzioni, trova applicazione una disciplina urbanistica coerente con la loro effettiva destinazione d'uso (e segnatamente quella relativa all'ambito prevalente al contorno del medesimo immobile).

Al riguardo l'osservante rappresenta che tale modifica risulterebbe in linea con gli obiettivi perseguiti dal progetto dell'Amministrazione di agevolare il recupero e la riqualificazione di immobili dismessi nonché a limitare il consumo di suolo.

### **Controdeduzione**

Si premette che con il provvedimento in esame il Comune non intende procedere ad una rivisitazione dei criteri in base ai quali a suo tempo sono stati definiti e individuati i Servizi religiosi.

Si rileva che l'aggiornamento in esame ha introdotto diverse flessibilità al fine di consentire la riconversione delle strutture classificate servizi e dismesse, in particolare ha agevolato il cambio d'uso in residenza per gli immobili già utilizzati con modalità ad essa riconducibili a fronte di adeguata dimostrazione, quale parrebbe il caso in esame.

Si ritiene quindi che l'immobile descritto possa essere riconvertito secondo una delle modalità oggetto del procedimento di aggiornamento al PUC, compreso l'adeguamento degli elaborati cartografici conseguente.



COMUNE DI GENOVA

Laddove si intenda richiedere una diversa disciplina urbanistica e l'individuazione di un nuovo ambito al fine di realizzare interventi ad oggi non ammessi dalle flessibilità del SIS-S, si rinvia alle modalità stabilite dalle normative vigenti in materia.

Inoltre, in generale, nell'ottica della semplificazione alla base del provvedimento in esame, si rappresenta che nel caso di "errore manifesto" la correzione di tale errata rilevazione potrà essere accertata mediante determinazione del dirigente competente, stabilendo, altresì, che l'immobile così sclassificato assumerà la disciplina dell'ambito prevalente al contorno in base ai criteri enunciati nello stesso articolo normativo.

L'osservazione è parzialmente accolta.

#### **7) prot. n. 0259293 del 12/06/2023 presentata da Seranda S.r.l.**

Si rileva che l'aggiornamento in esame tende ad eliminare anacronismi, blocchi e contorte limitazioni all'utilizzo della Superficie Agibile ed a confermare l'obiettivo del Piano a bilancio 0.

Per quanto riguarda la SA accantonata nella vigenza del precedente PUC, l'art. 10 punto 3.3 delle Norme Generali prevede che la stessa possa essere utilizzata negli ambiti e distretti senza vincolo di destinazione d'uso.

Occorre tuttavia evidenziare che le schede dei Distretti di Trasformazione del PUC 2000 contenevano in molti casi specifiche prescrizioni che limitavano la possibilità di utilizzo o trasferibilità della SA demolita.

L'attuale norma, inoltre non chiarisce se tali prescrizioni, evidentemente superate, debbano comunque essere rispettate ancorché la maggior parte delle aree non siano più classificate quali distretti ma risultino ricomprese negli ordinari ambiti urbanistici di riqualificazione del PUC vigente.

Pare quindi opportuno, per quanto riguarda la SA accantonata nel precedente PUC, operare un chiarimento con particolare riferimento al progetto di demolizione dell'edificio di via Ballaydier 7A e 9 con recupero della SA competente, rubricato al n. 16 dello speciale registro tenuto dal Comune e del quale l'osservante è titolare.

La SA demolita aveva consistenza di 484,90 mq ed il suo impiego era consentito al 100% solo all'interno dell'allora Distretto di trasformazione 38d mentre al di fuori era consentito al 50%.

Il distretto era già in allora saturo ed attualmente la SA iscritta a registro in capo all'osservante è pari a 280,9 mq.

Richiamato l'art. 10 si ritiene opportuno che il punto 3.3 venga integrato come di seguito riportato:

*dalla data di approvazione del PUC la SA già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente PUC, può essere utilizzata negli Ambiti e Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nel rispetto dei parametri e della disciplina urbanistica definiti dalle Norme di Conformità e di Congruenza senza vincolo di destinazione d'uso e senza gli eventuali ulteriori vincoli o limitazioni all'utilizzo, previsti dalla disciplina del previgente PUC.*



COMUNE DI GENOVA

## Controdeduzioni

Considerato che le vigenti Norme Generali di PUC stabiliscono specifiche modalità di utilizzazione della SA accantonata nella vigenza del precedente PUC, subordinando la stessa esclusivamente alle discipline urbanistiche stabilite dal vigente strumento urbanistico generale, si ritiene che la superficie ad oggi a registro e nella disponibilità dell'osservante possa essere utilizzata priva delle limitazioni stabilite dal PUC 2000, senza alcuna necessità di modificare il testo normativo.

L'osservazione è accolta.

### **8) prot. n. 0257301 del 09/06/2023 presentata da Consulta Permanente per l'edilizia della Provincia di Genova**

Al fine di una maggiore comprensione dell'articolato normativo l'Osservante rileva la necessità di chiarire alcuni temi forieri di possibili interpretazioni errate nell'applicazione e pertanto formula le seguenti osservazioni:

#### Art. 10 Perequazione Urbanistica

Non è chiaro come la "Tavola sinottica della disciplina del trasferimento della S.A" si interfaccia con la "tavola sinottica di comparazione tra le funzioni". Sarebbe utile integrare il capoverso che riporta alcuni esempi pratici con alcuni esempi derivanti dall'altra tabella.

#### Art. SIS-S-2 Disciplina degli Interventi edilizi

Con riferimento all'ultimo capoverso del comma "Flessibilità", non si comprendono le motivazioni per cui, nel caso di trasformazione in residenza e/o modifiche delle destinazioni di servizio pubblico, è obbligatoria la rinuncia a successivi ampliamenti degli edifici oggetto di intervento. La rinuncia riguarderebbe anche le "nuove costruzioni sulle aree libere". Tale previsione pare anche contraddittoria con la fattispecie descrittiva del secondo capoverso che ammette invece l'eventualità di interventi su aree libere proprio per evitare fenomeni di sottoutilizzo o abbandono.

#### Art. 25 Ambiti con disciplina urbanistica speciale

Si esprimono perplessità circa l'applicazione dell'art. 16, c. 4d-ter del DPR 380/2001 che, diversamente dall'articolo in esame, si applica ad interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Dal testo dello stesso articolo 25 rileverebbe la circostanza, determinante in tesi di inapplicabilità del contributo straordinario consentito dall'art. 16, c. 4 d-ter, che "i progetti, i piani e i programmi", interessati dalla disciplina urbanistica speciale siano stati "recepiti" e "approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica". Parrebbe, dunque, che le varianti urbanistiche siano state adottate in precedenza all'introduzione del comma 4-d ter dell'art. 16 del DPR 380/2001 che risale all'articolo 17, comma 1, lettera g), numero 3), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164.

Inoltre, la proposta di modifica all'articolo 25 pare introdurre una norma di flessibilità in base all'articolo 43 della legge regionale n. 36/1997, possibile sia in ragione del comma 1 (riferimento all'articolo 29, comma 3, della stessa) sia in ragione del comma 3, lett. c) e c bis).



COMUNE DI GENOVA

### **Controdeduzione**

La tavola sinottica della disciplina del trasferimento delle superfici è volta a disciplinare la SA derivante da interventi di demolizione realizzati nell'ambito del vigente PUC consentendo la realizzazione di interventi edilizi che ne fanno uso solo in determinati municipi, allo scopo di non generare disequilibri nel territorio comunale, inoltre consente premialità (incremento della SA) nel caso in cui la stessa venga utilizzata per interventi edilizi da realizzarsi nel medesimo municipio di provenienza, ciò al fine di favorire la permanenza dei pesi insediativi laddove gli stessi esistono attualmente.

Deve dunque intendersi come strumento per la localizzazione degli interventi edilizi che utilizzano SA accantonata in vigenza dell'attuale PUC.

La tabella relativa alla comparazione delle funzioni trova ugualmente applicazione solo con riferimento alla SA derivante da interventi di demolizione realizzati in vigenza del presente PUC ed è volta a consentire l'utilizzo delle superfici anche per funzioni diverse da quella originaria, pur garantendo il bilancio 0 di piano e quindi non incrementando il peso insediativo di PUC.

Pertanto le tabelle devono essere utilizzate entrambe e contestualmente per stabilire quanta SA trasferire e dove.

Per quanto riguarda l'art. SIS-S-2 si segnala che la richiamata disposizione è stata introdotta, con la procedura di aggiornamento in oggetto, avendo cura di garantire il bilancio 0 di PUC al solo scopo di evitare la possibilità di ulteriori incrementi oltre quanto consentito dalla nuova disciplina sulla "Flessibilità" dei Servizi Pubblici; è ovvio che gli incrementi nei limiti ivi delineati potranno avvenire anche mediante successivi interventi. In tal caso l'atto che sarà sottoscritto in occasione del primo intervento farà salva la restante potenzialità ancora fruibile a valle dell'inserimento dell'edificio in altro e diverso ambito di PUC.

Con riferimento all'articolo 25 si rileva che le flessibilità introdotte, nel rispetto dei pesi insediativi e del piano a bilancio 0, regolano in via generale modifiche delle singole discipline urbanistiche speciali, si valuta quindi che a fronte di una disciplina caratterizzata dalla "specialità" ogni ulteriore modifica abbia carattere di specialità e quindi possa essere tra quelle alle quali è applicabile il contributo di cui all'art. 16 comma 4d-ter del DPR 380/2001.

Si rappresenta inoltre che il contributo viene determinato e richiesto in sede di progettazione definitiva e non in sede di approvazione delle modifiche urbanistiche.

L'osservazione si intende parzialmente accolta

### **9) prot. n. 0259247 del 12/06/2023 presentata Filippo Ballerini**

L'osservante è proprietario di un box per auto asservito ad un alloggio, derivante da un frazionamento eseguito nella vigenza del PRG 80.

Si rileva che le norme correnti non prevedono l'obbligo di reperire posteggi in sede di frazionamento al di sotto di determinate soglie, inoltre il Decreto sblocca Italia ha inquadrato il frazionamento nella



COMUNE DI GENOVA

definizione di manutenzione straordinaria non subordinandolo più al reperimento di posti auto per ciascuna nuova unità immobiliare.

Stante l'attuale prassi non è possibile svincolare parcheggi imposti con precedenti strumenti urbanistici.

Per quanto sopra si richiede di modificare l'aggiornamento di PUC introducendo apposita disciplina idonea ad autorizzare svincoli su posteggi imposti da norme obsolete, in particolare prevedendo che i posti auto o box resi pertinenziali sulla base delle norme di Piano superate o comunque precedenti a quella corrente, trovi applicazione una disciplina urbanistica che autorizzi lo svincolo imposto in linea con gli attuali aggiornamenti normativi.

### Controdeduzione

Sebbene l'osservazione non riguardi i contenuti dell'aggiornamento alle norme del PUC adottato, che non trattano del vincolo di pertinenzialità dei parcheggi rispetto ad edifici esistenti derivanti da vecchi titoli edilizi risalenti alla vigenza di precedenti Piani e disposizioni legislative, si riscontrano, tuttavia, le numerose richieste pervenute in tal senso e si ritiene quindi opportuno introdurre, in corrispondenza all'articolo 16 delle Norme Generali del PUC, un ulteriore capoverso volto a chiarire che lo svincolo di tali parcheggi è possibile alle condizioni e nei limiti previsti dalla disciplina urbanistica vigente.

L'osservazione è accolta.

Genova, li 12 luglio 2023

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Nora Alba Bruzzone

*Nora Bruzzone*

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Mariagrazia Traverso

*Mariagrazia Traverso*

Il Dirigente  
Dott. Paolo Berio

*Paolo Berio*



## PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – NORME GENERALI E DI CONFORMITA'

### MODIFICHE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA LR 36/1997 ED SMI

#### Norme Generali

##### Gestione e attuazione del Piano

Art. 7) – Urbanizzazioni

Art. 9) – Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici

Art. 9bis) – Alternativa alla monetizzazione

Art. 10) – Perequazione Urbanistica

##### Disciplina tecnica generale

Art. 11) – Parametri urbanistico edilizi

Art. 12) - Destinazioni d'uso

Art. 13) – Interventi edilizi

Art. 14) – Norme di rilevanza ambientale

Art. 16) – Parcheggi

Art. 17) - Discipline di settore e limiti all'attività edilizia

Art. 18) – Distretti di trasformazione

##### Disposizioni Finali

Art. 25) – Ambiti con disciplina urbanistica speciale

#### Norme di Conformità Urbanistica Edilizia

Servizi Pubblici SIS-S

Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale AR-UR

## Gestione e attuazione del Piano

### Art. 7) - Urbanizzazioni

1. Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi.

La quantità di tali aree è da corrispondersi, salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti e nelle schede dei Distretti, in relazione alle funzioni da insediare, secondo le modalità di seguito descritte:

- a) Negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione:
- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
  - uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
  - distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato: 80% della S.A.;
  - industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
  - residenza: 40% della S.A.
- b) Nei Distretti di trasformazione e nei relativi Settori:
- strutture ricettive alberghiere: 40% della S.A.;
  - uffici, esercizi di vicinato e connettivo urbano: 40% della S.A.;
  - Distribuzione al dettaglio con esclusione degli esercizi di vicinato: 80% della S.A.;
  - industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci: 10% del lotto asservito;
  - residenza: 60% della S.A.

### 2. Prestazioni delle opere di urbanizzazione

Al fine di incentivare la diffusione di tecnologie "smart" e la realizzazione di servizi pubblici e infrastrutture a basso impatto ambientale possono essere ammesse allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione nell'ambito della convenzione urbanistica, unitamente al valore delle opere cui sono accessorie e qualora progettate e realizzate contestualmente alle stesse, le seguenti tipologie di interventi:

- dotazioni funzionali alla raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche **in misura eccedente ai limiti normativi**;
- impianti per l'utilizzo di energie ecologicamente compatibili quali, a titolo

- esemplificativo, stazioni di rifornimento per veicoli elettrici;
- opere funzionali al miglioramento/ampliamento della rete Wi-Fi con libero accesso;
- installazioni per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio domestico.
- **de-pavimentazione di aree pubbliche per consentire il miglioramento del controllo delle acque meteoriche;**

### Art. 9) - Monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici

Il ricorso alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti può avvenire previa dimostrazione, nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, per effetto della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- limitata accessibilità alle aree;
  - intervento in posizione marginale;
  - verde o parcheggi previsti di dimensione esigua/poco significativa;
  - verde o parcheggi previsti con caratteristiche tali da generare problemi di gestione e di sicurezza degli spazi urbani;
  - verde o parcheggi di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva.
- Preso atto dei presupposti, come accertati e valutati in fase istruttoria, può essere approvato, nelle forme previste dalle vigenti normative, il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard esplicitando le finalità di utilizzo e di localizzazione della risorsa acquisita.
- In tal caso, gli obblighi relativi alla monetizzazione vengono assunti dal soggetto attuatore dell'intervento mediante Atto Unilaterale d'Obbligo, debitamente registrato ai sensi di legge prima del rilascio del titolo abilitativo.

### Art. 9 bis) – Alternativa alla monetizzazione

**In alternativa alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione è possibile proporre la riqualificazione di spazi pubblici esistenti a servizio del Municipio di riferimento o di quelli immediatamente confinanti, previa verifica dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi.**

**Tali opere dovranno essere valutate contestualmente all'intervento**

privato e soggette a rilascio di titolo edilizio, in analogia alle altre opere di urbanizzazione.

**Art. 10) - Perequazione urbanistica**

2. Al fine di corrispondere all'obiettivo del "Piano a bilancio 0" per quanto riguarda la funzione residenziale le Norme di Conformità e di Congruenza prevedono, in alcuni casi, specifiche disposizioni affinché la nuova S.A. si possa realizzare esclusivamente mediante recupero di S.A. ai sensi del presente articolo.

A tal fine può essere utilizzata la S.A. che sarà accantonata, regolarmente iscritta nell'apposito registro con destinazione d'uso residenziale o priva di vincolo di destinazione d'uso. **dalla data di entrata in vigore della presente modifica, potrà essere utilizzata secondo i parametri di conversione stabiliti nella successiva tabella "Tavola sinottica di comparazione tra le funzioni"** (parametri derivanti dai pesi insediativi delle funzioni utilizzati per la quantificazione della capacità insediativa come da Relazione Descrittiva dell'Apparato Normativo, capitolo "Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard", punto 7), e comunque nel rispetto della "Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A."

TAVOLA SINOTTICA DI COMPARAZIONE TRA LE FUNZIONI				
Nuova destinazione d'uso / Destinazione d'uso originaria	Residenza	Uffici, distribuzione al dettaglio, connettivo urbano, servizi privati	Industria, artigianato, logistica, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci	Strutture ricettive alberghiere
Residenza	1,00	1,33	2,67	0,74

Uffici, distribuzione al dettaglio, connettivo urbano, servizi privati	0,75	1,00	2,00	0,56
Industria, artigianato, logistica, movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci	0,38	0,50	1,00	0,28
Strutture ricettive alberghiere	1,35	1,80	3,60	1,00

Ai fini della comprensione della tavola sinottica si riportano i seguenti esempi:

- 100 mq di superficie accantonata come residenziale equivalgono ad altrettanta superficie di residenza, oppure a 133 mq di uffici / negozi, oppure a 267 mq di capannoni artigianali, oppure a 74 mq di albergo;
- 100 mq di superficie accantonata come uffici o negozi equivalgono a 75 mq di residenza, oppure alla stessa superficie (100 mq) di uffici / negozi, oppure a 200 mq di capannoni artigianali, oppure a 56 mq di albergo;
- 100 mq di superficie accantonata come artigianale equivalgono a 38 mq di residenza, oppure a 50 mq di uffici / negozi, oppure altrettanta superficie (100 mq) di capannoni artigianali, oppure a 28 mq di albergo;
- 100 mq di superficie accantonata come alberghiero equivalgono a 135 mq di residenza, oppure a 180 mq di uffici / negozi, oppure a 360 mq di capannoni artigianali, oppure ad altrettanta superficie (100 mq) di albergo.

Oltre alle suddette riconversioni, relative alle destinazioni d'uso, si dovranno comunque applicare le restrizioni o premialità della successiva "Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A."

3. L'istituto perequativo previsto dal Piano si applica attraverso i meccanismi e le modalità di seguito definite.

### 3.1. Cessione gratuita delle aree o imposizione di vincolo

**La capacità edificatoria viene conservata nei casi di** in caso di demolizione di edifici e contestuale cessione gratuita delle aree liberate al Comune o imposizione di vincolo di uso pubblico a tempo indeterminato, è prevista la conservazione della capacità edificatoria da parte del titolare, il quale potrà utilizzare la S.A. demolita **approvazione di un progetto di demolizione che preveda la sistemazione delle aree a spazi liberi, pubblici o di uso pubblico, previa verifica dell'interesse pubblico nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, e o il l'eventuale superamento di eventuali dei rischi idrogeologici o idraulici, riscontrati mediante stipula di apposito atto convenzionale.**

**La Superficie Agibile così demolita potrà essere utilizzata, previa riconversione ai sensi della precedente "Tavola sinottica di comparazione tra le funzioni":**

- nei Distretti di Trasformazione nel rispetto dei parametri e della disciplina definita dalle singole schede normative.

- negli Ambiti di conservazione e di riqualificazione nel rispetto delle relative discipline urbanistiche e limitatamente alle modalità di cui alla successiva tavola sinottica dei trasferimenti.

~~La conservazione della capacità edificatoria è condizionata alla verifica dell'interesse pubblico e all'approvazione di un progetto di demolizione, con sistemazione a servizi o parcheggi pubblici delle aree liberate o/o di un progetto volto al superamento dei rischi idrogeologici o idraulici riscontrati, previa stipula di apposito atto convenzionale.~~

L'iscrizione della Superficie Agibile demolita nell'apposito registro della S.A., di cui al successivo punto 4, è subordinata al completamento dei lavori e al collaudo delle opere **pubbliche o di uso pubblico previste dall'atto convenzionale.**

Tavola sinottica della disciplina del trasferimento di S.A.									
percentuali di utilizzo della S.A. per gli interventi negli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione (previa riconversione ai sensi della precedente "Tavola sinottica di comparazione tra le funzioni")									
Sito ricostruzione	Municipio I	Municipio II	Municipio III	Municipio IV	Municipio V	Municipio VI	Municipio VII	Municipio VIII	Municipio IX
Sito demolizione									
Municipio I	120%	100%	100%						
Municipio II	100%	120%	100%						
Municipio III	100%	100%	120%	100%					
Municipio IV			100%	120%	100%				
Municipio V				100%	120%	100%			
Municipio VI					100%	120%	100%		
Municipio VII					100%	100%	120%		
Municipio VIII								100%	100%
Municipio IX								100%	100%

### 3.2 Attribuzione di Superficie Agibile finalizzata all'acquisizione di aree per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici

Qualora, per la realizzazione di infrastrutture o servizi pubblici, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di immobili di proprietà privata, è ammessa, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, su istanza dell'avente titolo, la cessione

senza corrispettivo economico dei beni per ragioni di pubblica utilità mediante la stipula di Convenzione, nella quale viene determinata la quantità di S.A. e le relative destinazioni d'uso da riconoscere al soggetto cedente, nel limite del giusto controvalore economico dell'immobile ceduto, e la relativa iscrizione della stessa nell'apposito Registro della S.A.. La S.A. così accantonata può essere utilizzata esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nelle modalità definite al successivo comma 3.4 e nei limiti indicati nelle singole schede normative dei Distretti di trasformazione.

### 3.3 Modalità di utilizzazione della S.A. già accantonata nella vigenza del precedente PUC

Dalla data di approvazione del PUC la S.A. già iscritta nell'apposito registro nella vigenza del precedente PUC, può essere utilizzata negli Ambiti e nei Distretti, o nei Settori di trasformazione in essi compresi, nel rispetto dei parametri e della disciplina urbanistica definiti dalle Norme di conformità e di congruenza senza vincolo di destinazione d'uso.

### 3.4 Acquisizione di ulteriore capacità edificatoria insediabile nei Distretti di Trasformazione o nei singoli Settori in essi compresi

Al fine di perequare le opportunità di sviluppo nei Distretti di trasformazione o nei singoli Settori in essi compresi in alcuni casi è prevista l'applicazione di un Indice di Massima Densificazione (I.M.D.).

Tale indice, superiore all'Indice di Utilizzazione di pertinenza dei singoli Distretti o Settori, incrementa il potenziale carico urbanistico insediabile all'interno degli stessi in rapporto al particolare livello di infrastrutturazione esistente e previsto, alla qualità ed alle limitazioni ambientali del contesto territoriale di riferimento.

La potenziale edificabilità aggiuntiva, determinata dalla differenza fra l'Indice di Massima Densificazione e l'Indice di Utilizzazione Insediativa dei Distretti o dei Settori ai quali l'I.M.D. è attribuito, può essere acquisita dai titolari delle aree, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative secondo le seguenti modalità:

- acquisizione di S.A. destinata a industria, artigianato e logistica accantonata negli appositi registri e maturata in altri Distretti o Settori di trasformazione ai sensi del successivo art. 18;
- acquisizione di S.A. accantonata negli appositi registri ai sensi dei precedenti punti del presente articolo.

4. Nel Registro della Superficie Agibile, già accantonata nella vigenza del precedente PUC e accantonabile in applicazione dei presenti meccanismi

perequativi, istituito presso il competente ufficio, sono annotati, su istanza del soggetto titolare della S.A.: gli estremi del titolo di acquisizione della S.A.; la quantità di S.A. che viene accantonata e le relative destinazioni d'uso le caratteristiche specifiche e le condizioni di utilizzo; il soggetto divenuto titolare della S.A. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge, gli estremi del titolo abilitativo per la ricostruzione e le eventuali volture dello stesso.

## Disciplina tecnica generale

### **Art. 11) - Parametri urbanistico edilizi**

#### **23. Manufatti diversi dagli edifici**

Manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie, ovvero connessi a pubblici esercizi o ad attività produttive, **e ricettive e sportive**, che non concorrono alla formazione della S.A., con esclusione delle serre in quanto regolate dal parametro della superficie coperta, e sono soggetti alle norme per la sistemazione degli spazi liberi.

I manufatti diversi dagli edifici non sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal PUC, fatte salve le distanze stabilite dalla legge.

I manufatti diversi dagli edifici comprendono:

- a)** Chioschi – manufatti posti su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio commerciale o di pubblico esercizio – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- b)** Piscine a carattere pertinenziale e invasi d'acqua da intendersi quali manufatti inseriti nel terreno realizzati nel rispetto della morfologia del terreno la cui collocazione deve essere prevista in posizione che determini contenute trasformazioni dell'andamento del suolo in particolare quando è costituito da fasce con muri di pietra a secco o compreso in zone di valore paesaggistico individuate dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC. Ove il contesto lo consenta, dovrà essere privilegiata la realizzazione di invasi dotati di sistema naturale di filtrazione per il trattamento delle acque. L'alimentazione dei sistemi di trattamento termici e sanitario delle acque dovrà essere alimentato facendo uso di impianti a energia rinnovabile, ove possibile.
- c)** Depositi utensili agricoli – superficie coperta massima 12 mq – altezza massima alla gronda 2,30 m;

- d) Serre – ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o con struttura in muratura o metallica e con copertura di vetro e similari - realizzate nel rispetto della morfologia del terreno evitando il più possibile trasformazioni dell'andamento del suolo;
- e) Veranda per pubblici esercizi – manufatto destinato ad integrare funzionalmente un pubblico esercizio, mediante struttura metallica e/o tamponamento in vetro strutturale, coperto con materiali leggeri non calpestabili, posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico – la collocazione non deve essere episodica o disordinata e deve rispettare le visuali panoramiche percepibili dalle pubbliche vie;
- f) Pensiline- strutture generalmente a sbalzo, per lo più in ferro, acciaio, legno, ma anche di materie plastiche, per proteggere dalla pioggia, dal sole e da altri agenti atmosferici - larghezza massima 1,5 m, lunghezza massima 3,00 m;
- g) Ricovero per animali – superficie coperta massima 15 mq;
- h) Tettoie – spazi coperti privi di tamponamenti perimetrali salvo la parete cui vengono addossati – larghezza massima 2,50 m – lunghezza massima 5,00 m;
- i) Tettoie per attività produttive – spazi coperti privi di tamponamenti perimetrali salvo la parete cui vengono addossate - manufatti destinati ad integrare funzionalmente un'attività produttiva, dimensionati in base alle esigenze di carattere funzionale;
- j) **Attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta, comprese le eventuali coperture di campi sportivi e piscine, realizzate con caratteristiche costruttive che assicurino leggerezza, trasparenza e smontabilità, funzionali alla sola protezione degli spazi dedicati all'esercizio dell'attività sportiva, eventualmente provviste di chiusure laterali solo se di carattere stagionale; ed sono altresì comprese eventuali tribune per il pubblico, se realizzate con strutture smontabili, e nonché blocchi ad uso servizi e spogliatoi se realizzati con impiego di unità prefabbricate amovibili e idoneamente armonizzati con il contesto, in numero e dimensioni strettamente funzionali all'utilizzo dei campi gioco e all'organizzazione dell'attività sportiva. Tali manufatti sono consentiti negli ambiti e distretti ove è ammessa la realizzazione di servizi pubblici o privati ai sensi delle norme di conformità e di congruenza, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale.**

I manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio d'uso.

## 28. Polo Urbano

**Per l'applicazione della flessibilità di cui all'articolo SIS – S 2 delle Norme di Conformità Urbanistico Edilizia, si definisce Polo Urbano l'area in cui si svolge, in forma ottimizzata, una aggregazione di attività omogenee riconducibili a servizi pubblici e di uso pubblico, la cui consistenza deve risultare preponderante e comunque qualificante rispetto all'insediamento contestuale di altre eventuali funzioni, cosicché il servizio pubblico o di uso pubblico si configuri come funzione principale. Le dotazioni del polo urbano devono costituire attrazione a livello cittadino grazie ad un'offerta rivolta ad una utenza ampia e diversificata.**

**Il polo urbano si contraddistingue per le caratteristiche architettoniche ed urbanistiche innovative, che contribuiscono al miglioramento del tessuto economico e sociale presente al contorno anche mediante l'adozione di misure di contenimento ed adattamento al cambiamento climatico.**

### Art. 12) - Destinazioni d'uso

**7. INDUSTRIA, ARTIGIANATO, LOGISTICA, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI**  
(art. 7 lett. e) L.R. 25/95)

#### 7.5 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Impianti e installazioni tecnologiche per la produzione e la trasformazione energetica da fonti rinnovabili, **compresi gli impianti per la produzione di biogas.**

### Art. 13) - Interventi edilizi

Gli interventi ammessi devono rispettare i limiti all'attività edilizia e la disciplina prevista per specifici settori; **gli interventi edilizi relativi a plessi scolastici in edifici esistenti sono esonerati dal rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 18 dicembre 1975;** le norme del PUC, a livello di Ambiti o Distretti, possono inoltre prevedere limitazioni e

prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti.

In sede di progettazione ogni intervento di trasformazione territoriale ammesso dal PUC deve inoltre tener conto delle indicazioni relative alle criticità ed alle opportunità territoriali di cui alle relative carte annesse alla Descrizione Fondativa.

**I conseguenti titoli edilizi devono essere rilasciati nel rigoroso rispetto del termine massimo di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, così come definito dall'art. 20 del D.P.R. 380/2001.**

## **2. Disciplina degli incrementi di SA**

### **a) incremento della S.A. mediante ampliamento volumetrico:**

Art. 14 comma 2bis della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

- è ammesso nei limiti indicati nelle norme di conformità;
- può essere attuato anche per singole unità immobiliari;
- deve essere riferito alla S.A. esistente alla data di adozione del progetto definitivo di PUC;
- è ammesso esclusivamente per gli edifici esistenti come definiti all'art. 11) punto 19;
- è ammesso una sola volta per unità immobiliare;
- è ammesso anche per gli edifici che hanno già usufruito di incremento di S.A. mediante ampliamento volumetrico ai sensi del PUC 2000, sino alla concorrenza dei limiti percentuali indicati nelle norme di conformità, riferendosi alla consistenza della S.A. del fabbricato alla data di adozione del PUC 2000;
- **è sempre ammesso negli in tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC, ad esclusione degli ambiti di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico (AC-VP), di conservazione del centro storico urbano e (AC-CS), è sempre ammesso l'incremento della Superficie Agibile, di un edificio esistente, oltre i limiti stabiliti dalle norme di conformità, entro i limiti volumetrici indicati dalla tabella E del regolamento Regionale 25 luglio 2017 n. 2, solo esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle presenti norme nonché nel rispetto di ogni norma progettuale, paesaggistica rilevante nel caso di specie. e nel rispetto dei limiti indicati nella Tabella E del Regolamento Regionale 25 luglio 2017 n. 2**

## **Art. 14) - Norme di rilevanza ambientale**

### **2. Prestazioni energetiche**

**2.1** Gli interventi di ristrutturazione edilizia **anche mediante demolizione e ricostruzione o** comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare la funzione "industria artigianato e logistica", devono configurarsi come "aree produttive ecologicamente attrezzate" (APEA art 26 del D. Lgs 112/1981) progettate, realizzate e gestite sulla base di criteri di ecoefficienza. Ciò al fine di privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico e garantire un sistema di gestione integrato degli aspetti ambientali, tale da ridurre e prevenire l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, **nonché** favorire la tutela della salute e della sicurezza.

**2.2** Gli interventi di ristrutturazione edilizia **anche mediante demolizione e ricostruzione o** comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare le funzioni uffici, alberghi e residenze turistico-alberghiere, devono utilizzare corpi illuminanti caratterizzati da maggiore efficienza, anche con tecnologie a LED e utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi e privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico.

**2.3** Gli interventi di ristrutturazione edilizia, **anche mediante demolizione e ricostruzione o** comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare Medie e Grandi strutture di vendita di generi alimentari, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché perseguire la riduzione degli apporti energetici per il riscaldamento invernale attraverso il vettoriamento del calore smaltito all'esterno dai gruppi frigo, utilizzare sistemi domotici al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi.

**2.4** Gli interventi di ristrutturazione edilizia **anche mediante demolizione e ricostruzione o** comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione all'interno del tessuto urbano compatto, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di materiali fotocatalitici per abbattere gli inquinanti.

**2.5** ~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, come definita dal~~

vigente REC, e gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione devono garantire il miglioramento della classe energetica preesistente (minimo classe C o equivalente).

**2.6** Gli interventi di sostituzione edilizia e costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono garantire la classe energetica A+ o equivalente

### **3. Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica**

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve ~~minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso~~ **prevedere** l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

Gli interventi edilizi di **ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione (con esclusione dei soli ampliamenti volumetrici nei limiti del 20%), di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, con esclusione degli ampliamenti volumetrici), di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di sistemazione degli spazi liberi a **parcheggio a raso** di cui all'art. 13), comma 4. lett. e) nonché per la realizzazione di **piscine di cui all'art. 11) comma 23 lett. b), di serre di cui all'art. 11) comma 23 lett. d) e di manufatti connessi a impianti sportivi, comprese eventuali coperture di cui all'art. 11) comma 23 lett. j),** devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica, nel rispetto delle disposizioni di seguito definite. **Con riguardo in particolare ai parcheggi a raso, la presente norma disposizione non si applica nel caso in cui il progetto non comporti opere edilizie e riguardi aree già precedentemente asfaltate/impermeabilizzate sulla base di un titolo edilizio o comunque nel rispetto della normativa edilizio urbanistica.****

L'efficienza idraulica delle aree viene valutata attraverso il calcolo del Rapporto di permeabilità, per il quale vengono fornite le definizioni tecniche necessarie al corretto calcolo di detto rapporto.

### **8. Incentivi alla resilienza ed adattamento al cambiamento climatico**

Fatto salvo quanto stabilito ai precedenti punti in materia di Prestazioni Energetiche, Permeabilità dei Suoli e Rete Ecologica Urbana, il Piano Urbanistico Comunale promuove interventi di sostenibilità ambientale al fine di favorire l'adattamento climatico degli edifici e dell'ambiente costruito in generale.

L'adozione facoltativa delle misure di seguito indicate costituisce

presupposto per il riconoscimento dell'incentivo comunale di cui alla lettera E.2 della tabella per la determinazione del contributo di costruzione, in quanto costituiscono interventi di riqualificazione ambientale.

La valutazione delle misure previste per la mitigazione ambientale e il contenimento dei consumi idrici nonché il riconoscimento del suddetto incentivo sono effettuate dalla Direzione Urbanistica.

#### **8.1 Misure di mitigazione ambientale**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, nonché gli interventi di sistemazione degli spazi liberi, possono contribuire a migliorare le condizioni di comfort del tessuto urbano circostante, sia in relazione agli effetti delle ondate di calore sia rispetto all'abbattimento delle polveri e delle sostanze inquinanti, attraverso l'adozione di tecniche costruttive tradizionali e/o innovative e con l'impiego di materiali le cui prestazioni siano certificate da specifiche schede tecniche sulla base di prove di laboratorio condotte da aziende accreditate. A titolo esemplificativo: materiali e finiture naturali, riciclabili, a basso consumo energetico, con contenuti impatti ambientali nel loro intero ciclo di vita, pavimentazioni fotocatalitiche e drenanti nonché sistemi di inverdimento di superfici e fronti edificati.

È consigliato l'utilizzo prevalente di materiali, finiture ed arredi di colore chiaro laddove lo stesso non contrasti con le norme progettuali di livello puntuale e con le esigenze di tutela del paesaggio.

Le misure compensative potranno essere corrisposte e attuarsi a titolo esemplificativo e non esaustivo mediante la realizzazione di:

- tetti verdi, sia fruibili sia non fruibili, purché progettati e realizzati secondo le indicazioni di cui all'art. 11 comma 26 delle presenti Norme, nel caso di messa a dimora di alberature devono essere previsti opportuni ancoraggi degli apparati radicali;
- pareti verdi, costituite da fronti edilizi in generale ricoperti da specie vegetali, rampicanti o ricadenti, aggrappate indirettamente alle murature tramite adeguati supporti di sostegno;
- interventi volti alla de-pavimentazione dei suoli;
- opere di salvaguardia della continuità delle aree verdi contigue e la



realizzazione di corridoi ecologici, eventualmente mediante impianto di nuove essenze con funzione di filtro.

Le eventuali misure compensative saranno commisurate alla tipologia dell'intervento edilizio e coerenti con le funzioni insediate per assicurare una corretta manutenzione.

Richiamato l'art. 65 del vigente REC, la progettazione di nuove superfici a parcheggio, di cui all'articolo 16 comma 1.B) e di quelle richieste ai sensi delle Discipline di settore di cui all'articolo 17 delle presenti Norme, dovrà prevedere, laddove possibile e consentito dallo stato dei luoghi, la messa a dimora di alberi di impalcato adeguato la cui chioma, a maturità raggiunta, garantisca un'ampia copertura delle superfici di stazionamento e di servizio, al fine di assicurare un idoneo ombreggiamento, mitigare gli effetti della radiazione solare e contenere l'inquinamento atmosferico.

Nella progettazione della componente verde dovranno essere considerati i tempi e modi di crescita delle differenti specie, anche in relazione alle necessità di potatura e sfalcio, prevedendo inoltre zone a libera evoluzione per favorire la biodiversità e le riserve biogenetiche, dovranno inoltre essere privilegiate essenze autoctone o storicizzate e con capacità biologica di abbattimento degli inquinanti ed assorbimento di CO2. Le sistemazioni a verde potranno avere prevalentemente carattere di naturalità.

A fine lavori dovrà essere consegnata l'attestazione della corretta messa a dimora e dell'avvenuto attecchimento dei sistemi installati.

### **8.2 Contenimento dei consumi idrici**

Richiamato integralmente quanto stabilito all'art. 53 del vigente REC, negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, di sostituzione e di nuova costruzione, è raccomandata la raccolta dell'acqua piovana per un suo razionale riutilizzo, tra l'altro per i seguenti scopi:

- a) manutenzione delle aree verdi di qualsiasi dimensione;
- b) alimentazione integrativa delle reti antincendio laddove richieste ai sensi di legge;
- c) autolavaggi, intesi sia come attività economica, che uso privato;
- d) usi domestici compatibili con le vigenti norme igienico sanitarie, con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono alternativamente l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e di quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.

## **Art. 16) - Parcheggi**

1. I parcheggi si distinguono per:

A) Assetto patrimoniale in:

- 1) Parcheggi privati;
- 2) Parcheggi pubblici;

B) Tipologie in:

- 1) Parcheggi prescritti ai sensi dell'art. 41 sexies L. n. 1150/1942 e art. 19 c. 1 L.R. n. 16/2008 per interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica – liberi o asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 2) Parcheggi prescritti dalle norme di conformità, per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art 19 c. 6 della L.R. n. 16/2008 – asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 3) Parcheggi privati consentiti dalle norme di conformità
  - a – liberi;
  - b - asserviti con vincolo di pertinenzialità;
- 4) Parcheggi in diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell'art 8 della L.R. n. 25/2008.

C) Caratteristiche costruttive in:

- 1) Parcheggi in struttura:
  - costruzioni fuori terra;
  - costruzioni interrate;
  - in aree scoperte, comportanti modificazioni che determinino variazioni all'andamento naturale del terreno pari o maggiori di m.2 a valle e m. 3 a monte da attuarsi preferibilmente con opere di ingegneria naturalistica e **pavimentazione drenante**.
- 2) Parcheggi a raso;
  - in copertura di manufatti già esistenti, senza ulteriori interventi edilizi;
  - in aree scoperte, comportanti modificazioni che determinino variazioni all'andamento naturale del terreno minori di m. 2 a valle e m. 3 a monte da attuarsi preferibilmente con opere di ingegneria naturalistica.
5. Con l'esclusione degli edifici regolarmente dotati di parcheggi di pertinenza asserviti a norma delle leggi vigenti al momento della costruzione e fatte salve specifiche disposizioni contenute nelle

norme dei singoli Ambiti, gli interventi di ristrutturazione edilizia **comportanti incremento del carico insediativo**, e di ampliamento volumetrico classificati nuova costruzione sono esentati dal reperimento di parcheggi di pertinenza sino alla soglia di 500 mq di S.A.

Oltre tale soglia sono soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della S.A. di progetto eccedente i 500 mq.

Per S.A. di progetto si intende, in caso di incremento superficario, esclusivamente la nuova S.A. ~~e, in caso di frazionamento, la S.A. delle unità immobiliari derivate.~~

Oltre tale soglia non è soggetta al reperimento dei parcheggi pertinenziali esclusivamente la S.A. residenziale destinata alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.

I parcheggi pertinenziali devono essere reperiti entro un raggio di 500 metri rispetto all'immobile oggetto di intervento.

**I parcheggi asserviti in base a norme contenute in precedenti strumenti urbanistici generali potranno essere svincolati a condizione che il vigente PUC - oltre a non richiedere più tale vincolo - consenta nell'Ambito di riferimento la realizzazione di parcheggi "liberi".**

#### 8. Parcheggi in diritto di superficie

I parcheggi in diritto di superficie su aree di proprietà comunale ai sensi dell'art 8 della L.R. n. 25/2008 sono ammessi esclusivamente nel sottosuolo dei sedimi interessati dalla viabilità esistente, comprensivi delle eventuali aiuole spartitraffico, prive di alberature.

I parcheggi localizzati in aree di proprietà comunale, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, seguono la disciplina approvata dai provvedimenti di cessione del diritto di superficie per quanto attiene alle regole di pertinenzialità e alla quantità di S.A. ammissibile che, qualora realizzati fuori terra, non potrà essere oggetto di successivi cambi d'uso.

**Gli interventi di cui sopra costituiscono occasione di riqualificazione per le aree interessate dalle opere e per quelle pubbliche al contorno, anche mediante integrazioni e/o sostituzioni dell'arredo e del verde urbano e la realizzazione di nuove aree di sosta arredate ed ombreggiate preferibilmente da alberature.**

### Art. 17) - Discipline di settore e limiti all'attività edilizia

#### **10. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

La realizzazione di impianti eolici, fotovoltaici ed idroelettrici soggetti ad autorizzazione unica ai sensi dei disposti di cui all'art.12 del D.Lgs. 29 dicembre 2003 n. 387, del D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28, del D M. 10.09.2010 e della L.R. 29 maggio 2007 n. 22 e ss.mm.ii, sono ammessi negli ambiti AC-NI, AR-PR e AR-PA ad esclusione delle aree classificate come: manufatti emergenti e sistemi di manufatti emergenti (ME e SME del Piano Territoriale di Coordinamento **Paesistico** regionale) nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- la localizzazione degli impianti è subordinata alla presenza di viabilità preesistente, fatta salva la possibilità di realizzare percorsi provvisori di accesso alle aree di cantiere e viabilità di servizio agli impianti per la loro manutenzione;
- la **progettazione** degli impianti deve **essere** articolata secondo modalità e fasi di attuazione degli interventi che prevedano, sia nella fase di esecuzione delle opere sia nella sistemazione definitiva del sito, interventi di ripristino e di **compensazione** paesaggistica, che garantiscano in ogni caso la reversibilità dei luoghi alla cessazione dell'esercizio degli impianti.

Sono in ogni caso fatte salve le pertinenti valutazioni inerenti il rispetto della disciplina paesaggistica di livello puntuale e, nell'ambito delle procedure di legge, la valutazione degli aspetti ambientali coinvolti.

### Art. 18) - Distretti di trasformazione

#### 3. Disciplina urbanistica generale

**3.12 I progetti costituenti attuazione delle trasformazioni previste nelle schede delle Norme di Congruenza del PUC, conformi alla disciplina urbanistica, paesaggistica ed ambientale ivi contenuta, qualora riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia compresi gli eventuali incrementi volumetrici consentiti dai parametri edilizi indicati, si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato e sono pertanto esonerati dalla predisposizione di Progetto Urbanistico Operativo.**

Tale possibilità è esclusa per i siti di interesse comunitario (ZSC e

ZPS) della rete Natura 2000.

I procedimenti di Opera Pubblica sono sempre esonerati dalla formazione di Progetto Urbanistico Operativo.

#### 5. Regime transitorio

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori fino all'approvazione degli strumenti attuativi delle trasformazioni previste, salvo particolari diverse prescrizioni contenute nelle singole schede normative, sono sempre consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Nei Distretti di trasformazione e nei Settori caratterizzati dalla presenza della funzione produttiva/artigianale e di edifici ed impianti industriali e artigianali già esistenti, fino all'approvazione degli strumenti attuativi delle trasformazioni previste, è comunque consentito il consolidamento della destinazione produttiva degli edifici esistenti (limitatamente alle funzioni industria e artigianato), con interventi ~~sino alla~~ di ristrutturazione edilizia, previa espressa rinuncia alle altre funzioni ammesse ~~con provvedimento edilizio convenzionato che identifichi anche le eventuali prestazioni minime connesse all'intervento in questione.~~

### Art. 25) – Ambiti con disciplina urbanistica speciale

Il PUC recepisce i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica di cui al successivo elenco, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con apposito perimetro la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede allegata all'elenco dei progetti, piani e programmi inseriti nell'elenco di seguito riportato.

**Con riferimento agli ambiti con disciplina urbanistica speciale non ancora attuati, sono sempre ammesse modifiche ai progetti recepiti dalle norme speciali del PUC relative sia alle funzioni previste, sia alla tipologia degli interventi edilizi ammessi, purché finalizzate ad inserire nuovi servizi pubblici o ad essi assimilati come individuati e definiti nell'articolo 12.1 "Servizi Pubblici" delle presenti norme; è altresì consentita la sostituzione della tipologia del servizio pubblico ove previsto nel singolo progetto, previa verifica delle dotazioni di cui al D.M. 1444/1968 rispetto all'intero territorio comunale ed al singolo municipio.**

**È inoltre possibile modificare i progetti prevedendo l'inserimento di**

**funzioni ammesse dalla disciplina urbanistica dell'ambito indicato in cartografia, purché non espressamente vietate all'interno dell'ambito perimetrato e non determinino incremento del carico urbanistico.**

**In considerazione della specialità della disciplina urbanistica prevista dalla presente norma, ove, mediante la sostituzione della funzione, si determini un maggior valore del bene si applica l'art. 16 c. 4 d-ter del D.P.R. 380/2001.**

Fatte salve specifiche disposizioni previste dalle singole norme speciali ad interventi attuati vige la disciplina dell'ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano.

I progetti edilizi attuativi di progetti urbanistici operativi, strumenti urbanistici comunque denominati, varianti urbanistiche sono soggetti alla verifica di coerenza degli interventi rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all'art. 14.

Gli interventi edilizi attuativi delle norme speciali, qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione.

<b>SERVIZI PUBBLICI</b>
<b>SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
<p><b>Funzioni ammesse</b></p> <p><b>Principali:</b> Servizi pubblici, parcheggi pubblici.</p> <p><b>Complementari:</b> Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.</p> <p><b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.</p>
<b>SIS-S-2 Disciplina degli interventi edilizi</b>
<p><b>Prescrizioni generali</b></p> <p>Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; in caso di servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.</p> <p>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.</p> <p><b>Laddove sia oggettivamente dimostrata un'errata rilevazione di servizio pubblico su aree e/o immobili destinati ad usi privati, la stessa sarà accertata con determinazione dirigenziale e la relativa</b></p>

**disciplina urbanistica corrisponderà a quella dell'ambito di conservazione o di riqualificazione esistente all'intorno in base ai criteri enunciati nel successivo punto "Adeguamento degli elaborati del PUC".**

Nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali qualsiasi altro assetto sostitutivo, previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l'area è collocata, è da definirsi in sede di formazione di apposito Accordo di Programma.

I servizi pubblici che occupano porzioni di edifici aventi altre destinazioni sono individuati esclusivamente nella cartografia del Sistema dei Servizi Pubblici con apposita simbologia e sono soggetti alla presente disciplina ancorché non individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico.

Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari, per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali, tra le quali possono essere previste funzioni diverse da quelle ammesse purché compatibili con la natura del servizio.

Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.

I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici.

Per le attività agricole esistenti e in atto nelle aree dei parchi urbani è consentito il mantenimento applicando la disciplina dell'ambito AC-NI.

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;
- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti

se non per adeguarli ai caratteri della zona.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici destinati a servizi di uso pubblico devono assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura minima del 30% del lotto di intervento.

La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

#### **Interventi consentiti**

Ristrutturazione edilizia consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:

- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici;
- per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.

Sostituzione edilizia consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

Consentita inoltre, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.

#### Nuova costruzione

Non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC.

Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e

funzionale delle attività;

Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

Consentita inoltre per realizzare:

- servizi di uso pubblico con I.U.I. massimo 0,50 mq/mq.
- ampliamento volumetrico di edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 30%.

#### **Parcheggi privati**

I parcheggi prescritti possono essere realizzati interrati o a raso. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2]

I parcheggi privati [Norme Generali art. 16) 1. B) 3] possono essere realizzati solo interrati e contestualmente all'attuazione del servizio pubblico o di uso pubblico soprastante; qualora il servizio pubblico o di uso pubblico sia già esistente, è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati a condizione che sia previsto, in alternativa: il potenziamento del servizio esistente; la demolizione e ricostruzione del servizio esistente; la realizzazione di un nuovo e diverso servizio.

Laddove il servizio esistente risulti carente della propria dotazione di parcheggi pertinenziali di norma stabilita dal Piano, nel contesto della realizzazione di parcheggi privati interrati, deve essere assicurata anche tale dotazione.

## Flessibilità

La progettazione esecutiva dei servizi pubblici e l'adeguamento tecnico funzionale di quelli esistenti possono discostarsi dal perimetro indicato, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.

In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse.

La realizzazione di nuovi servizi o la ristrutturazione integrale di quelli esistenti, laddove determini la costituzione di grandi poli urbani per le funzioni sportive e culturali di massa, può prevedere anche l'inserimento di medie strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, funzionalmente compatibili con la tipologia del servizio, integrate nello stesso e dotate dei necessari spazi per i parcheggi di pertinenza.

**Nel caso di già avvenuta dismissione, cessazione o ricollocazione di servizi pubblici rappresentati esclusivamente nella cartografia del Sistema dei Servizi Pubblici e inseriti all'interno di porzioni/parti di edifici aventi nel loro complesso una diversa disciplina urbanistica e nel frattempo cedute dalla pubblica amministrazione a privati o comunque di proprietà privata, le stesse e relative pertinenze sono assoggettate alla disciplina prevista per l'intero edificio dall'assetto urbanistico.**

**Fatte salve le disposizioni di cui al successivo art. SIS -S 5, nel caso di già avvenuta dismissione, cessazione o ricollocazione, di un servizio pubblico che riguardi aree esterne o interi edifici sui quali nel contempo non sia stata prevista alcuna nuova diversa funzione pubblica, e l'immobile sia stato nel frattempo ceduto dalla Pubblica Amministrazione al privato o comunque non sia di proprietà pubblica, al fine di evitare fenomeni di sottoutilizzo o abbandono e nell'ottica della rigenerazione urbana, nonché di contenimento del consumo di suolo, sono consentite le riconversioni di seguito elencate, nella misura del 70% della superficie reale del servizio rilevata dal PUC, ovvero della S.A. di progetto qualora superiore alla suddetta superficie reale:**

- insediamento di servizi privati o d'uso pubblico;

- trasformazione in residenza degli immobili che - sebbene individuati in zona a Servizi Pubblici e come tali computati - hanno una destinazione d'uso ricompresa tra quelle previste all'art. 12. 3 delle Norme Generali di PUC e ~~(residenza o assimilabile alla residenza, come p.e: i convitti) e siano oggetto delle forme di utilizzo di cui all'art. 13 comma 1 lett. a) della L.R. 16/2008, accertata mediante documentazione amministrativa ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/2001;~~

- mutamenti della destinazione d'uso per l'insediamento delle funzioni principali e complementari dell'ambito prevalente al contorno, con le modalità descritte nel successivo paragrafo dedicato all'adeguamento degli elaborati del PUC; la modifica della destinazione d'uso potrà avvenire esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme Generali del PUC.

La trasformazione in residenza e le modifiche delle destinazioni d'uso dapprima indicate potranno avvenire previa attestazione dei competenti uffici in merito al mantenimento della dotazione complessiva di servizi pubblici del PUC, così come risultante dai bilanci del SIS-S alla data di approvazione del piano (3 dicembre 2015) e del rispetto delle quantità minime di spazi pubblici previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Gli interventi suddetti potranno prevedere incrementi volumetrici e/o di superficie agibile in misura non maggiore del 20% ed esclusivamente mediante recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme Generali del PUC.

Dovrà inoltre essere garantita mediante apposito atto convenzionale l'attivazione di Servizi Pubblici per la quota residua di superficie, fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, previa dimostrazione dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi, per effetto della sussistenza di almeno una delle condizioni stabilite all'art. 9 delle Norme Generali di PUC. **La rifunzionalizzazione dell'intero edificio con l'effettiva attivazione del Servizio Pubblico nella percentuale dapprima indicata caratterizza il**

complessivo intervento quale riqualificazione ambientale con il riconoscimento dell'incentivo comunale di cui all'art. 14 comma 8 delle Norme Generali di PUC.

Al fine del rilascio del titolo edilizio, nella medesima convenzione o con separato ~~dovrà essere prodotta~~ atto notarile opportunamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dovrà essere preclusa la possibilità di ulteriori ampliamenti, oltre i limiti massimi indicati nella presente norma, o nuova edificazione sulle aree libere, per tutto il ~~di rinuncia a successivi ampliamenti degli edifici oggetto dell'intervento o nuove costruzioni sulle aree libere limitatamente al periodo di vigenza del presente PUC, fatto salvo l'utilizzo di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, come disciplinato all'art. 10 delle Norme Generali.~~

#### Adeguamento degli elaborati del PUC

Con l'approvazione dei progetti per la riconversione di aree esterne o interi edifici a seguito della dismissione cessazione o ricollocazione di servizi pubblici come disciplinati dalle norme di flessibilità sopra riportate, si provvederà, mediante apposito atto dirigenziale attuativo della presente norma, ai seguenti adeguamenti degli elaborati del PUC:

- Tavole del Sistema dei Servizi SIS-S: modifica dei perimetri e della tipologia dei servizi, con indicazione della nuova configurazione del servizio;
- Volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci Elenchi": rettifica dell'annotazione del servizio, al fine di tenere aggiornata la dotazione dei servizi pubblici;
- Tavole dell'Assetto Urbanistico: modifica dei perimetri degli ambiti di conservazione o di riqualificazione conseguenti alle nuove configurazioni dei servizi, da attuarsi secondo le modalità di seguito enunciate;
- Eventuali altri documenti, di valore non prescrittivo, correlati.

#### Criteria per l'individuazione degli ambiti da assegnare agli immobili e aree interessate dalla trasformazione:

- qualora l'immobile oggetto di intervento sia interessato da vincolo di tutela ai sensi dell'art. 10 D.lgs. 42/2004 o art. 136 lettere a) e b), ovvero sia identificato come "elemento storico

artistico ed emergenza esteticamente rilevante" nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, nonché qualora sia **indicato individuate** nell'assetto urbanistico del PUC come servizio pubblico con valore storico paesaggistico, sarà individuato l'Ambito di Conservazione dell'impianto Urbanistico Storico (AC-US), ovvero l'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS) se ricompreso all'interno della perimetrazione del centro storico; per le aree indicate nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC come "parco giardino verde strutturato" sarà individuato l'Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato (AC-VU);

- qualora l'immobile l'oggetto di intervento sia confinante con un unico ambito di conservazione o riqualificazione, sarà individuato lo stesso ambito;
- qualora l'immobile l'oggetto di intervento sia confinante con più ambiti di conservazione o di riqualificazione e lo stesso sia posto all'interno della porzione di territorio urbanizzato delimitata dalla "linea verde" di cui alla D.C.C. n. 1 del 13/01/2009 (rappresentata nella tavola 2.4 del PUC), sarà individuato l'ambito con funzioni urbane o produttive (AC-VU, AC-CS, AC-US, AC-AR, AC-IU, AR-UR, AR-PU, AR-PI) avente il maggior sviluppo di confine;
- qualora invece l'immobile oggetto di intervento sia posto all'esterno della porzione di territorio urbanizzato definita dalla "linea verde", sarà individuato l'ambito con funzioni extra-urbane (AC-NI, AC-VP, AR-PR, AR-PA) avente il maggior sviluppo di confine.

#### Modalità di attuazione

Si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche.  
Progetto convenzionato per i servizi di uso pubblico.

<b>Interventi di sistemazione degli spazi liberi</b>
<p>Consentiti con le seguenti limitazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno, opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima di 6 mq, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.</li> <li>- È vietata la realizzazione di piscine, serre e tettoie per attività produttive.</li> <li>- Nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.</li> </ul>
<b>SIS-S-3 Disciplina delle distanze</b>
<p>Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m. 1,50 dai confini di proprietà;</li> <li>- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.</li> </ul>
<b>SIS-S-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC</b>
<p>La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.</p>
<p>I servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC devono conformarsi alle norme progettuali di livello</p>

<p>puntuale dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.</p>
<p><u>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</u> devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e degli spazi liberi, favorendo la sistemazione delle aree circostanti allo scopo di identificare e caratterizzare la funzione collettiva svolta.</p> <p>Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi verdi e del drenaggio superficiale dei suoli; le essenze ad alto fusto di pregio devono essere conservate in sito.</p> <p>L'incremento superficario deve essere realizzato mediante una Progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.</p>
<p><u>Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione</u> devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti ed essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;</li> <li>- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;</li> <li>- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.</li> </ul>
<p><u>Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi</u> tra edifici o derivanti da interventi di demolizione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli spazi liberi destinati a giardini e a spazi gioco devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili e arredati con verde naturale piantumato;</li> <li>- gli interventi devono prevedere la conservazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi o giardini e delle sistemazioni strutturate, come eventuali terrazzamenti, realizzati con tecniche tradizionali;</li> <li>- gli impianti sportivi scoperti e i parcheggi a raso devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno, muniti di</li> </ul>



pavimentazione drenante e le strutture accessorie devono garantire la massima fruibilità pubblica del servizio e rispettare le distanze minime prescritte per i nuovi edifici;

- la realizzazione di impianti sportivi scoperti deve assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile equivalente e, nel caso vadano ad insistere in aree precedentemente verdi, nella misura minima del 30% della zona;
- le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate, devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento ed instabilità statica;
- nella sistemazione delle aree per servizi o parcheggi deve essere privilegiato l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto;
- le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata, quali uliveti o boschi, devono essere mantenute allo stato attuale, gli eventuali interventi devono tendere ad una rinaturalizzazione dei luoghi, con inserimento di alberature e aree a prato limitando le superfici impermeabili;
- eventuali interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico carrabile devono essere finalizzati al miglioramento delle geometrie stradali con l'eventuale inserimento di marciapiedi (anche piantumati e diaframmati con essenze vegetali laddove le dimensioni lo consentano) e di parcheggi;
- le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrati.

**SIS-S-5 Recupero di edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa**

Al fine di incrementare l'offerta abitativa e di servizi pubblici è ammessa la rifunzionalizzazione di edifici religiosi o per servizi pubblici dismessi alla data di adozione del PUC, ovvero nei quali la funzione per servizi presente occupa una S.A. inferiore al 30% di quella totale, con le seguenti modalità, eventualmente alternative a quanto previsto all'art SIS-S-2 - Flessibilità:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia sono consentiti per realizzare un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a residenza e servizi pubblici, con la possibilità di

insediare esercizi di vicinato e pubblici esercizi nel limite del 20% della S.A..

La superficie destinata a servizi pubblici non deve risultare inferiore alla superficie che è stata computata ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici del Piano e comunque non inferiore al 30% della SA di progetto.

Almeno il 50% della SA residenziale deve essere destinata a ERS per la locazione a canone moderato per almeno 15 anni. **In alternativa alla destinazione di alloggi a ERS di cui sopra, si potrà applicare la monetizzazione secondo gli stessi valori economici, modalità e criteri già definiti con D.C.C. n. 36 del 29/04/2021.**

Gli interventi su edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto, dovranno essere attuati mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a garantire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito AC-US o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.

Gli interventi sono assentibili con Permesso di Costruire convenzionato. In caso l'intervento interessi un lotto di proprietà di dimensione inferiore all'Ambito destinato a servizi pubblici, il progetto edilizio deve essere corredato da appositi elaborati, estesi all'intera area, che dimostrino la possibilità di una successiva attuazione.

<b>AR-UR</b>	<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE</b>
<b>AR-UR-1</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>
	<p><b>Funzioni ammesse</b>  <b>Principali:</b> Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.  <b>Complementari:</b> Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali.  <b>Parcheggi privati:</b> Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.</p>
<b>AR-UR-2</b>	<b>Disciplina degli interventi edilizi</b>

## Prescrizioni generali

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;

- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante.

Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:

- rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto;
- spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;

## Interventi consentiti

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:

- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;

~~- eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%;~~

- ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile,

salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto:

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;

- con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;

- ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali.

Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri:

**a)** Con I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali;

l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni;

la S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A.

**b)** Al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle Norme generali.

**c)** Con I.U.I. 1 mq/mq ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali Nuova costruzione consentita inoltre per realizzare nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq 3.000;

- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2023-DL-194 DEL 12/07/2023 AD OGGETTO:**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 19/2023,  
RECANTE INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E  
SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI  
MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI  
CONFORMITA' DEL PUC, CON APPROVAZIONE DELLE STESSE  
MODIFICHE E PRESA D'ATTO DEL LORO MANCATO  
ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA (VAS)**

**PARERE TECNICO**

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

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

13/07/2023

Per Il Dirigente Responsabile  
Dr. Paolo Berio

Arch. Gianfranco Di Maio



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 118 0 0</b>	<b>DIREZIONE URBANISTICA</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-194 DEL 12/07/2023</b>	

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 19/2023, RECANTE INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITA' DEL PUC, CON APPROVAZIONE DELLE STESSE MODIFICHE E PRESA D'ATTO DEL LORO MANCATO ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

Le modifiche normative al PUC, già oggetto della DCC 19/2023, come integrate e ulteriormente modificate con la presente, per quanto attiene ai profili economici, da un lato prevedono la possibilità di realizzare opere di riqualificazione alternative alla monetizzazione, e una riduzione del 10% del contributo di costruzione nel caso di recupero di edifici dismessi mediante recupero di S.A. accantonata con contestuale riconfigurazione di un servizio pubblico e ciò potrebbe comportare un minor introito in termini prettamente monetari, sebbene la realizzazione di interventi di riqualificazione "pubblici" abbia comunque un valore economico; dall'altro consente in misura maggiore di oggi la possibilità di incrementi della superficie agibile, ove già esista un edificio, sempre mediante riutilizzo di S.A. accantonata già contemplata nel vigente PUC, quindi con una potenzialità ulteriore di introiti da contributo di costruzione. La modifica prevede anche la possibilità di convertire a funzioni private immobili già destinati a servizi pubblici ma nel frattempo dismessi; anche quest'ultima modifica dovrebbe tradursi in un incremento del contributo di costruzione,

nonché in un eventuale incremento anche degli introiti a titolo di monetizzazione, in quanto la riconversione può riguardare il 70% della superficie degli immobili, mentre il restante 30% dovrebbe essere mantenuto a servizio pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzare anche questa percentuale; in tal caso si tratterebbe di somme che verrebbero ulteriormente introitate dal Comune.

Quindi, conclusivamente, la presente proposta dovrebbe comportare maggiori introiti per le casse comunali.

Si rileva peraltro che con il presente provvedimento si approvano “soltanto” delle modifiche normative, quindi è realisticamente molto improbabile, se non impossibile, che gli effetti economici già si avvertano sul bilancio del 2023.

L’obiettivo finale dell’aggiornamento al PUC è infatti quello di sostenere l’occupazione e i posti di lavoro in edilizia, una volta che saranno terminati gli effetti degli incentivi fiscali.

Genova, 13/07/2023

Per Il Dirigente  
Dr. Paolo Berio

Arch. Gianfranco Di Maio



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2023-DL-194 DEL 12/07/2023 AD OGGETTO:  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 19/2023,  
RECANTE INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E  
SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI  
MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI  
CONFORMITA' DEL PUC, CON APPROVAZIONE DELLE STESSE  
MODIFICHE E PRESA D'ATTO DEL LORO MANCATO  
ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA (VAS)**

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

13/07/2023

Il Dirigente Responsabile  
dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2023-DL-194 DEL 12/07/2023 AD OGGETTO:  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 19/2023,  
RECANTE INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E  
SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI  
MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI  
CONFORMITA' DEL PUC, CON APPROVAZIONE DELLE STESSE  
MODIFICHE E PRESA D'ATTO DEL LORO MANCATO  
ASSOGGETTAMENTO A VALUTAZIONE AMBIENTALE  
STRATEGICA (VAS)**

<b>ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)</b>
---

Non necessita.
----------------

13/07/2023

Il Direttore Servizi Finanziari  
dott. Giuseppe Materese