



COMUNE DI GENOVA

**ORDINE DEL GIORNO
APPROVATO ALL'UNANIMITA'
DAL CONSIGLIO COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 21 LUGLIO 2020**

-1-

OGGETTO: Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-207 del 10/06/2020 - Adozione di aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera c) e c bis) della l. r. 36/1997 e s.m.i., per l'introduzione di modifiche puntuali agli artt. 11, 13, 14, 15, 16 delle norme generali e degli artt. ac-cs-2 e ar-pr-2 delle norme di conformita,' e correlate iniziative finalizzate a combattere il degrado nel centro storico (ambito ac-cs).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Rilevato dalla relazione:

- che secondo i principi informativi della legislazione regionale, la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, di contrasto all'abbandono del territorio agrario, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di rinnovo urbano, di miglioramento dell'efficienza energetica, funzionale e strutturale degli edifici, di innovazione del sistema produttivo e delle infrastrutture;
- che, nei cinque anni intercorsi dall'approvazione del PUC ad oggi a seguito dell'applicazione delle diverse norme sono emerse alcune problematiche interpretative inerenti alcune disposizioni in particolare riguardanti le caratteristiche tipologiche e dimensionali di alcuni manufatti, gli interventi edilizi comportanti incrementi superficiali e volumetrici, nonché le disposizioni di rilevanza ambientale;
- che, l'articolo AC-CS 2 delle Norme di Conformità del PUC espressamente vieta l'insediamento delle funzioni residenziali ai piani terra degli edifici esistenti;

- che, tuttavia, l’insediamento delle funzioni residenziali costituisce occasione di riqualificazione e recupero degli ambiti in stato di degrado;
- che l’urbanistica va intesa non soltanto come disciplina delle trasformazioni fisiche del territorio ma anche come «disciplina globale dell’uso del territorio, comprensiva quindi di tutti gli aspetti connessi a tale uso e di tutti gli interventi che comunque sono destinati ad incidere su di esso» (Corte Costituzionale 382/1999; Consiglio di Stato 415/1998);
- nell’ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano all’art. AC-CS- 2 – Prescrizioni generali eliminare la preclusione all’introduzione della residenza ai piani terra degli edifici, trattandosi di una “scelta” finalizzata a conseguire una rivitalizzazione del Centro Storico Urbano anche in coerenza con le disposizioni della recente legge regionale n. 30 del 2019;

Rilevate inoltre alcune modifiche alla delibera oggetto di osservazioni:

- inserimento della residenza ai piani terra dell’Ambito AC-CS: per quanto concerne la suddetta modifica, dopo l’esame della proposta da parte dei Municipi, vi è stato un ampio dibattito anche con il coinvolgimento delle Associazioni che operano nel Centro Storico;
- la previsione di inserire la residenza ai piani terra nel Centro Storico è stata quindi prevista a livello sperimentale solo in alcune vie meglio individuate in apposita cartografia;
- la modifica ha l’obiettivo di regolare l’utilizzo e la funzione dei piani terra nelle vie meglio individuate nella cartografia richiamata dalla norma urbanistica al fine di combattere l’attuale degrado dei “bassi”;
- in conseguenza della nuova legge regionale 30/2019 che consente l’inserimento di qualsiasi destinazione urbanistica nei locali destinati a pertinenza e accessori, la modifica al PUC riguarderà quasi esclusivamente i soli locali, ormai dismessi, che già avevano una destinazione che costituisce Superficie Agibile, spesso con funzioni con un peso urbanistico maggiore della residenza, e pertanto non si ritiene che la modifica comporti un maggior carico insediativo rispetto a quanto previsto dalla vigente disciplina di PUC;
- va anche osservato che la previsione dell’insediamento di residenza, riguarda un numero limitato di vie del Centro Storico e viene inserita a livello sperimentale;

Ritenuto che:

- la diversa disciplina edilizio-urbanistica, per l'ambito AC-CS, possa, oggi più di ieri, suscitare interesse nel mercato immobiliare, a fronte di forme diverse e nuove di utilizzo residenziale/ricettivo degli immobili; si pensi: all'albergo diffuso" agli "affitti brevi", ai bed and breakfast, agli studi professionali, e laboratori medici ai piani terra, fenomeno quest'ultimo determinato anche dalla difficoltà da parte di persone anziane ad accedere e fruire dei piani superiori in immobili privi di ascensore;
- proprio nella prospettiva che vi possa essere un nuovo interesse ad una fruizione dei locali che si trovano ai piani terra nelle vie a tal fine individuate nella cartografia del Centro Storico allegata quale parte integrante alla presente proposta, la Civica Amministrazione intende supportare questa scelta urbanistica con una serie di agevolazioni economiche che non riguarderanno i soli casi in cui l'immobile sarà trasformato in residenza, ma saranno estesi a tutti gli interventi edilizi ammessi dalla normativa urbanistica (turistico ricettivo, laboratori, studi professionali ecc.) che consentano così una "rinascita" di tali contesti e di conseguenza l'eliminazione del degrado urbano; risulta infatti di tutta evidenza come l'occupazione di tali spazi da parte di "residenti", di attività ricettive, di studi professionali ecc., in modo costante e continuo, in alcuni casi con una "presenza giorno e notte", rappresenti il maggior deterrente al degrado e nel contempo possa costituire un volano affinché il fenomeno si espanda anche nelle strade viciniori;

Ritenuto inoltre di sottolineare che la ragione principale di interesse pubblico che determina la scelta urbanistica è quella di favorire in questo modo un risanamento e quindi incentivare i cittadini a ritornare a vivere nel Centro Storico attraverso una serie articolata di iniziative finalizzate a regolare l'utilizzo e la fruizione dei piani terra nelle vie del Centro Storico all'uopo individuate;

Rilevato, in particolare, che tra le diverse modifiche di cui al presente provvedimento, riferite al centro storico, vi è anche la norma che stabilisce che *il titolo edilizio convenzionato può disporre misure incentivanti opportunamente graduate, anche a seconda del tipo di residenza introdotta, nel quadro di quanto previsto dall'art 12.3 delle norme generali di piano – quali la riduzione/esenzione dal pagamento del contributo di costruzione e/o riduzione del contributo in denaro a titolo di monetizzazione del parcheggio, a fronte di impegni convenzionalmente assunti dal privato, in ragione dell'obiettivo sinergico della tutela del contesto ambientale circostante, con particolare riguardo al decoro e alla sicurezza urbana. Nelle stesse zone individuate all'interno della Tavola 3.10 del Centro Storico, sopra richiamata, gli interventi edilizi riguardanti i piani terra sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto, anche nel caso di introduzione di funzioni ammesse diverse dalla residenza"*;

Ritenuto quindi di stabilire che

- nei suddetti casi, l’ottenimento del titolo edilizio sia subordinato alla sottoscrizione da parte del cittadino di una convenzione in cui sia previsto: l’intervento che intende attuare; la tipologia ed entità delle agevolazioni di cui potrà beneficiare; l’assunzione da parte dello stesso di una serie di obblighi mediante sottoscrizione delle relative clausole contrattuali che assicurino un uso “virtuoso” dell’immobile da parte sua e/o di eventuali successivi fruitori in modo tale anche da scongiurare che nell’immobile stesso vengano svolte attività illecite o che comunque possano contribuire al degrado dell’ambiente circostante;
- nel caso in cui non vengano rispettati gli obblighi contrattualmente assunti verrà meno il diritto alle agevolazioni con il conseguente obbligo di corrispondere i relativi contributi;

Rilevato altresì che

- tra i diversi usi ricompresi nella “residenza”, ai sensi dell’art 12.3 delle Norme Generali del PUC, la Civica Amministrazione intende in particolare incentivare quelli che hanno nel contempo una funzione sociale, quali la residenza di tipo specialistico: gli alloggi protetti per anziani, nonché le sedi di strutture per servizi pubblici o privati ecc.;
- di individuare le agevolazioni e detrazioni di cui il cittadino può beneficiare, ove intenda destinare a residenza, struttura ricettiva, studio professionale, laboratorio e di ogni altra funzione ammessa, i piani terra di edifici siti nelle vie del Centro Storico (Ambito AC-CS) rappresentati nella cartografia del PUC di cui alla Relazione Urbanistica allegata quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

Ritenuto di conseguenza che le agevolazioni di natura edilizio urbanistica, correlate all’assunzione e all’assolvimento degli obblighi declinati nella convenzione consistono:

- nell’esonero dall’obbligo di pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto;
- nella previsione di un abbattimento dell’ammontare della monetizzazione che dovrebbe essere corrisposta nel caso in cui l’immobile sia destinato a residenza e non venga reperito il parcheggio pertinenziale nel raggio di 1000 metri all’intorno; abbattimento la cui entità varierà a seconda che l’unità immobiliare venga destinata ad abitazione, oppure a residenza specialistica;

Per quanto rappresentato;

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

Ad informare annualmente il Consiglio Comunale, a partire da gennaio 2021, circa i provvedimenti adottati riferiti ai punti in premessa richiamati.

Proponente: Grillo (Forza Italia).

Al momento della votazione oltre al Sindaco Bucci sono presenti i Consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfi, Piana, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebri, Villa, in numero di 37.

Esito votazione: approvato all'unanimità con 37 voti favorevoli (Sindaco Bucci, Amorfini, Anzalone, Ariotti, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfi, Piana, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebri, Villa).