



COMUNE DI GENOVA

**ORDINE DEL GIORNO
APPROVATO
DAL CONSIGLIO COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 9 FEBBRAIO 2021**

Oggetto: Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-458 del 15/12/2020
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, PER NUOVA COSTRUZIONE VOLTA ALLA SISTEMAZIONE DELL'AREA SPORTIVA ESISTENTE E SOTTOSTANTE REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA CON AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE IN VIA A. CARRARA – GENOVA, MEDIANTE PROCEDIMENTO AI SENSI ART. 10, COMMA 5 E SEGG., L.R. N. 10/2012 E S.M.I.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Proposta in oggetto;

Rilevato dalla relazione:

- che con istanza del 27 novembre 2020, ricevuta dal Comune di Genova in data 28.11.2020 con Prot. n. 364282, il Procuratore della società Sogegross S.p.A. ha chiesto l'attivazione del procedimento concertativo (art. 10 L.R. 10/2012 e s.m. e i.) per acquisire il titolo edilizio per Nuova Costruzione volta alla Sistemazione dell'area sportiva con sottostante realizzazione di una Media Struttura di Vendita con autorimessa privata pertinenziale, su porzione di terreno di proprietà dell'Istituto Salesiano S. Giovanni Bosco Opera Eugenio e Pierino Pretto, in Via A. Carrara civ. 260, Progetto rubricato presso lo Sportello Unico per le Imprese con il SU 672/2020 - che, con la medesima viene dichiarato, inoltre, che l'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico - edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e pertanto allega in calce "dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti";
- che l'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nell'Assetto Urbanistico del PUC vigente in un più ampio ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere";
- che nella "Relazione illustrativa per richiesta di variante al PUC vigente", presentata dal proponente, oltre alla descrizione generale dell'intervento, vengono analizzati gli

elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica attuali, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare e nello specifico viene chiesta apposita variante urbanistica ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 36/1997 finalizzata ad assentire il progetto di nuova costruzione di tipo commerciale;

- che la copertura del nuovo edificio è destinata ad ospitare, oltre ai pannelli fotovoltaici a servizio del nuovo edificio, due campi da calcetto a 5, collegati all'Istituto dei Salesiani tramite apposita passerella pedonale e al contempo accessibili direttamente da Via Carrara, tramite ascensore, in sostituzione delle attrezzature sportive attualmente esistenti sull'area di intervento. Sempre sulla copertura del nuovo edificio commerciale, nello spazio tra i due campi da calcetto, verrà costruito un apposito spogliatoio con servizi igienici, al fine di riqualificare la dotazione impiantistica sportiva attualmente esistente, rendendola più appetibile per la fruizione pubblica e, nello spazio non edificato a nord del nuovo edificio commerciale, è prevista la sistemazione dell'area con la creazione di un campo da bocce aperto all'uso pubblico;
- che dalla citata Relazione Urbanistica e dalla documentazione presentata, si apprende che le dotazioni sportive insistenti sull'area interessata dal progetto sono sempre state utilizzate come attrezzatura sportiva di tipo privato, autonomamente rispetto all'istituto di formazione, e messe a disposizione di terzi dietro versamento finalizzato a coprire i costi gestionali ed il sostentamento delle attività statutarie dell'ordine dei Salesiani;
- Sistema dei Servizi Pubblici: ridimensionamento del "servizio di istruzione esistente - Q n. 9041", con esclusione della parte interessata dall'intervento, e inserimento di un nuovo "servizio di verde pubblico, gioco, sport e spazi pubblici attrezzati previsto" inerente il campo da bocce e i nuovi campi da calcio a 5 che saranno configurati come servizi ad uso pubblico, conteggiati nei bilanci, in quanto si prevede un asservimento a tempo indeterminato all'uso pubblico ed un convenzionamento con il Comune che ne garantisca la massima fruizione da parte della collettività;
- che, pur essendo allegata al progetto una "Bozza di Convenzione", che in questa fase non viene esaminata, è necessario che tale documento, anche nella successiva fase istruttoria in capo alla Conferenza di Servizi, sia integrato, richiamando i dettami dell'art. 12 – comma 1 delle Norme Generali del PUC, Destinazioni d'uso - Servizi, e stabilisca: il ruolo e gli obblighi del contraente, le modalità di gestione, avuto particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio, il riconoscimento del Servizio Pubblico, l'impegno a trasferire anche a soggetti terzi o altro soggetto gestore tutti gli obblighi e le prescrizioni contenute nella convenzione e nel disciplinare di gestione, le garanzie sul mantenimento del Servizio Pubblico, l'obbligo di mantenere a tempo indeterminato la Convenzione, l'eventuale obbligo di esecuzione delle aree a verde con uno specifico piano di gestione, l'eventuale cessione di aree, l'imposizione di servitù di uso pubblico permanente sulle aree ed eventualmente sulla viabilità, le opere, gli impianti e manufatti, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione ed i

criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, il contributo per il rilascio del permesso di costruire, tutte le garanzie necessarie, le modalità di corresponsione del contributo straordinario relativo al maggior valore, nonché l'espresso impegno da parte dell'operatore privato all'inserimento della Media Struttura di Vendita solo per trasferimento di licenza;

- che, in considerazione di quanto richiesto e riportato nella documentazione, circa l'inserimento di una unità di vendita classificata come Media Struttura, con superficie di vendita di mq 1.500, oggetto di trasferimento di licenza, è opportuno ribadire che all'interno del testo convenzionale sia individuata la licenza che si vuol trasferire e sia riportato un espresso impegno da parte dell'operatore privato all'inserimento della MSV solo per trasferimento di licenza;
- che dalla citata Relazione per l'accertamento della procedibilità redatta dalla Direzione Urbanistica, si desume, in particolare, che l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio ad un piano fuori terra a destinazione commerciale, configurato come Media Struttura di Vendita di dimensioni massime di 1.500 mq di SNV, per un totale massimo di 3.000 mq di Superficie Agibile, con accesso da via Carrara in prossimità del cavalcavia di Quarto, due piani interrati di parcheggio ed un'area sportiva in copertura;
- che per quanto concerne l'inserimento della struttura di vendita i richiedenti hanno attestato che “ *si tratta di un'operazione di trasferimento di licenza già esistente in zona*” pertanto non configurabile come creazione di un nuovo spazio commerciale, ma di un trasferimento che non altera la rete commerciale nell'ambito di riferimento;
- che, in considerazione di quanto sopra, è utile ribadire la necessità di inserire nella convenzione un espresso impegno da parte dell'operatore privato all'inserimento della MSV solo per trasferimento di licenza;
- che è opportuno procedere con l'introduzione di una Norma Speciale, rinviando la presentazione della Bozza di Convenzione Urbanistica e relativo Atto di Impegno alla sottoscrizione in cui, richiamando i dettami dell'art. 12 – comma 1 delle Norme Generali del PUC, Destinazioni d'uso - Servizi, sia previsto: il ruolo e gli obblighi del contraente, le modalità di gestione, avuto particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio, il riconoscimento del Servizio Pubblico, l'impegno a trasferire anche a soggetti terzi o altro soggetto gestore tutti gli obblighi e le prescrizioni contenute nella convenzione e nel disciplinare di gestione, le garanzie sul mantenimento del Servizio Pubblico, l'obbligo di mantenere a tempo indeterminato la Convenzione, l'eventuale obbligo di esecuzione delle aree a verde con uno specifico piano di gestione, l'eventuale cessione di aree, l'imposizione di servitù di uso pubblico permanente sulle aree ed eventualmente sulla viabilità, le opere, gli impianti e manufatti, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione ed i criteri e le modalità per il loro eventuale

trasferimento al Comune, le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, il contributo per il rilascio del permesso di costruire, tutte le garanzie necessarie, le modalità di corresponsione del contributo straordinario relativo al maggior valore, nonché l'esplicito impegno da parte dell'operatore privato all'inserimento della Media Struttura di Vendita solo per trasferimento di licenza, prima della convocazione della conferenza di servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m. e i., per l'acquisizione delle determinazioni delle amministrazioni, degli enti competenti e degli uffici a pronunciarsi sul progetto;

- a tal fine è consentita la realizzazione di nuovo edificio che ospiterà una Media Struttura di Vendita di dimensioni massime di 1.500 mq di SNV, per un totale massimo di 3.000 mq di Superficie Agibile. E' altresì consentito realizzare due piani interrati di parcheggi per un totale massimo di 5.200 mq;

Rilevato, inoltre, quanto previsto nel dispositivo:

A tal fine è consentita la realizzazione di nuovo edificio che ospiterà una Media Struttura di Vendita di dimensioni massime di 1.500 mq di SNV, per un totale massimo di 3.000 mq di Superficie Agibile. È altresì consentito realizzare due piani interrati di parcheggi per un totale massimo di 5.200 mq;

Considerato che la proposta dovrà essere sottoposta alla Conferenza dei servizi;

Per quanto nelle premesse richiamato;

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

Ad informare il Consiglio Comunale circa:

- Il numero dei dipendenti previsti nella media struttura di vendita e quanti di questi nuovi assunti.
- La convenzione sottoscritta con il Comune, in particolare: le aree destinate a verde, il campo di calcetto e relativi servizi, campo da bocce ad uso pubblico e i relativi piani di gestione.

Proponente: Grillo (Forza Italia).

Al momento della votazione, oltre al Sindaco Bucci, sono presenti i Consiglieri: Amorfini, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Brusoni, Bruccoleri, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Giordano, Grillo, Immordino, Lauro, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebri, Villa, in numero di 39.

Esito votazione: approvato con 38 voti favorevoli: Sindaco Bucci, Amorfini, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Brusoni, Bruccoleri, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Giordano, Grillo, Immordino, Lauro, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebri, Villa.

Contrario 1:Putti.