



COMUNE DI GENOVA

ESTRATTO dalle deliberazioni prese dal Consiglio Comunale nella seduta pubblica di prima convocazione del 26.02.1999

Fatto l'appello nominale, risultano presenti, oltre al Presidente Aleandro Longhi, i consiglieri: Alcozer, Anfosso, Bagnasco, Barchi, Benvenuti, Bernabò Brea, Bertorello, Boffardi, Bruno, Bruzzone, Cannonero, Chiappori, Cosma, Costa, Dallorto, Delogu, Eva, Ferraris, Franco, Guerello, Lecce, Marengo, Mazzolino, Monteleone, Morabito, Morgano, Olivari, Pilu, Raffellini, Rocca, Saccone, Tullo, in numero di 33.

Sono intervenuti dopo l'appello, oltre al Sindaco G. Pericu, i consiglieri: Adorno, Bruschi, Casissa, Cattivelli, Evangelisti, Ferretto, Pittaluga, Tiezzi, in numero di 9.

Sono impediti ad intervenire ed hanno giustificato l'assenza i consiglieri: Bollesan, Camisetti, Castellaneta, Chessa, Della Bianca, Ferrando, Malerba, Nesci, Spinelli, in numero di 9.

Sono presenti gli assessori: Montaldo, Basso, Borzani, Ghio.

Assiste il Segretario Generale supplente dott. G. Pellegrini.

33

APPROVAZIONE DI PROGETTO URBANISTICO RELATIVO A PARTE DELLE AREE DELLE EX FONDERIE S.GIORGIO DI PRÀ AVENTE I CONTENUTI DELLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL SETTORE 3 DELLA ZONA TR 7/8 COME PREVISTO DALLA VARIANTE INTEGRALE AL P.R.G.'80, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 74 DEL 16 LUGLIO 1997, NONCHE' ACCETTAZIONE DELL' IMPEGNO A SOTTOSCRIVERE APPOSITO ATTO PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBBLIGHI URBANISTICI ED ECONOMICI PATRIMONIALI DEL FALLIMENTO INTERKLIM NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI GENOVA.

ESECUTIVA AI SENSI DELL'ART. 47  
- 2° COMMA - DELLA LEGGE 8 GIUGNO  
1990, N. 142

33

APPROVAZIONE DI PROGETTO URBANISTICO RELATIVO A PARTE DELLE AREE DELLE EX FONDERIE S.GIORGIO DI PRÀ AVENTE I CONTENUTI DELLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL SETTORE 3 DELLA ZONA TR 7/8 COME PREVISTO DALLA VARIANTE INTEGRALE AL P.R.G.'80, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 74 DEL 16 LUGLIO 1997, NONCHE' ACCETTAZIONE DELL' IMPEGNO A SOTTOSCRIVERE APPOSITO ATTO PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBBLIGHI URBANISTICI ED ECONOMICI - PATRIMONIALI DEL FALLIMENTO INTERKLIM NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI GENOVA.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 22 del 4 febbraio 1999.

Su proposta del Vice Sindaco, Assessore alle Politiche del Lavoro, Sviluppo produttivo sostenibile e riconversione aree dismesse, Difesa del territorio anche idrogeologica, Edilizia Privata, Rapporti con altri Enti per la definizione del sistema infrastrutturale, Sig. Claudio Montaldo di concerto con l'Assessore all'Urbanistica, Centro Storico ed Estetica Urbana, Prof. Bruno Gabrielli;

Premesso:

- che il Fallimento Interklum è proprietario di un'area di superficie pari a circa 75.800 mq. sita in Genova Prà e degli immobili ivi presenti;

- che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990, comprende il complesso immobiliare nell'ambito di Tessuto Urbano disciplinato dall'art. 38 delle norme di attuazione che non assoggetta a specifica ed autonoma disciplina paesistica gli interventi su immobili ricadenti in tale zona;

- che il Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n. 408 in data 3 aprile 1980, comprende le aree ed i fabbricati di cui trattasi, in parte prevalente in zona industriale ad alta densità (ZD.ad) ed in parte a zona per verde pubblico di quartiere, indicazione quest'ultima che ha perso efficacia attuativa ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 1 della legge 19 novembre 1968 n. 1187, alla cui parte si applica pertanto il disposto dell'art. 2 della Legge regionale 10 novembre 1992 n. 30;

1

Il Direttore  
Dott. Massimo Montecucchi

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 in data 16 luglio 1997, esecutiva, è stata adottata la variante integrale al Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 408/80;

- che, conformemente a quanto prevede l'articolo unico della legge 1902/1952 e successive integrazioni e modificazioni, la disciplina urbanistica edilizia applicabile al territorio è costituita sia dalle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, sia da quelle della adottata variante integrale in termini di salvaguardia;

- che la variante integrale al P.R.G.'80, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 in data 16 luglio 1997 destina l'area di proprietà del Fallimento Interklm a zona di trasformazione disciplinata all'art. 76 ed alla scheda di trasformazione TR 7/8 delle norme di attuazione;

- che la scheda di trasformazione TR 7/8, disciplinante tra l'altro l'area in oggetto, suddivide l'intera zona in 3 settori prevedendo quale obiettivo della trasformazione il consolidamento e la riqualificazione dell'attività industriale da coniugare con l'eliminazione dei principali fattori di incompatibilità fra abitato e zona produttiva;

- che la suddetta scheda prevede, nella sua parte normativa, che gli interventi siano subordinati alla preventiva approvazione di uno Schema di Assetto Urbanistico, esteso ad ogni singolo settore, preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto urbanistico;

- che, attraverso lo schema di assetto urbanistico devono essere principalmente determinati:

- 1) l'organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
- 2) la distribuzione e caratteri tipologici degli insediamenti edilizi;
- 3) la definizione dei rapporti con le preesistenze ed individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;

Premesso altresì

- che l'art. TR1/3 delle norme di attuazione del P.R.G. adottato, pur prevedendo che la realizzazione degli interventi nelle zone di trasformazione si attui per programmi triennali costantemente aggiornati, ammette peraltro che gli interventi non previsti nel programma possano essere approvati, previa informazione al Consiglio di Circoscrizione e alla Commissione Consiliare, se inducano riflessi positivi rilevanti sull'occupazione;

2

Il Direttore  
Dott. Massimo Montecucchi



- che lo schema di assetto urbanistico rappresenta lo strumento operativo per la reindustrializzazione dell'intera area ormai integralmente dismessa a causa del fallimento delle ex Fonderie S. Giorgio di Prà e la cui attuazione consentirà:

- 1) effetti occupazionali rilevanti mediante il riassorbimento di manodopera delle ex Fonderie S. Giorgio, ora in lista di mobilità;
- 2) la sostituzione di un'attività industriale già dismessa con un insieme articolato di nuovi insediamenti produttivi non inquinanti;
- 3) la dotazione di nuovi spazi per servizi pubblici e verde attrezzato con conseguente miglioramento qualitativo dell'ambito circostante;

- che in data 6 luglio 1998 a firma degli architetti S. Fumagalli, G. Fedeli e E. Mattarozzi il Fallimento Interklm ha presentato un progetto urbanistico relativo al riuso di parte del complesso immobiliare delle ex Fonderie S. Giorgio di Prà;

- che tale progetto ha il contenuto dello schema di assetto urbanistico relativo al settore 3 della zona di trasformazione TR 7/8 in conformità a quanto previsto dalla variante integrale al P.R.G.'80, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 16 luglio 1997;

- che risulta la possibilità di dare immediata operatività agli interventi previsti nel settore 3 essendo gli stessi conformi sia al P.R.G. vigente che a quello adottato;

Considerato:

- che il progetto presentato dal Fallimento Interklm e relativo all'area corrispondente al settore 3 della zona di trasformazione TR 7/8, nella adottata variante integrale a P.R.G.'80, suddivide la superficie di intervento in 2 lotti e prevede rispettivamente

A) per quanto concerne il lotto 1:

- 1) recupero edificio o demolizione e ricostruzione dei fabbricati produttivi, contrassegnati nella planimetria D, scala 1:1000, con le lettere A-B-C per una superficie agibile di mq. 21.400 circa oltre ad una superficie agibile pari a circa mq. 2.000 corrispondenti alla demolizione e ricostruzione dell'edificio D e dei piccoli edifici E-F-G-H, nonché alla realizzazione di un ampliamento di un piano soppalcato nell'edificio C, complessivamente incidenti su una superficie territoriale di mq. 40.000 circa dei quali 17.500 circa come superficie coperta e mq. 22.500 circa per strade, parcheggi e preesistenze, se possibile da tutelare;
- 2) parcheggi di pertinenza nella misura minima del 35% della S.A. pari a circa 8190 mq.;

B) per quanto concerne il lotto 2:

- 1) nuova costruzione di carattere produttivo per una superficie agibile massima di mq. 40.800 circa incidente su una superficie territoriale di mq. 24.200 circa, quota parte della quale, fino a 8.600 mq. dovrà essere destinata a servizi pubblici o di uso pubblico;
- 2) parcheggi di pertinenza nella misura del 35% della S.A. pari a circa 14.280 mq.;

Considerato altresì:

- che il progetto prevede la traslazione di una parte della superficie agibile di nuova costruzione dal lotto 1 al lotto 2, per cui il lotto 1 non ha alcuna possibilità edificatoria ulteriore rispetto ai 23.400 mq. previsti;

- che è inoltre previsto che una parte della superficie standard da cedere al Comune di Genova e relativa al lotto 1 venga reperita all'interno del lotto 2 e che l'individuazione e l'esatto dimensionamento di detta area sarà effettuato solo al momento della presentazione della progettazione relativa al lotto 2;

Rilevato che per la realizzazione degli interventi, così come previsti nel S.A. U si è resa necessaria la sottoscrizione di atto unilaterale d'impegno da parte del Fallimento Interklm per la disciplina degli impegni di carattere urbanistico-edilizio e patrimoniali della parte privata nei confronti del Comune di Genova, con particolare riferimento all'obbligo di cessione delle aree a standard ed agli obblighi relativi ai vincoli di destinazione a servizio pubblico per una parte delle aree interessate dagli interventi;

Rilevato inoltre:

- che in data 21 dicembre 1998 è stato sottoscritto dal Fallimento Interklm, nella persona del curatore Avv. To D. Farinacci, l'atto d'impegno unilaterale mediante il quale il Fallimento Interklm si è assunto per sé e/o per tutti i suoi aventi causa nei confronti del Comune di Genova oltreché l'obbligo di attuare di tutti gli interventi previsti nel progetto e sopra sinteticamente descritti anche i seguenti obblighi:

- 1) destinazione d'uso di una parte dell'area di proprietà del fallimento Interklm, per una superficie pari a circa a mq. 8600 a servizi pubblici o di uso pubblico;
- 2) cessione gratuita al Comune di Genova di una porzione d'area corrispondente al 15% del lotto che verrà asservito alle nuove costruzioni, fino ad una superficie di 6.420 mq.;
- 3) presentazione di apposita polizza fideiussoria bancaria per un importo pari a £ 25.000.000, a garanzia della cessione dell'area connessa alla nuova costruzione prevista nel lotto 1;

4

Il Direttore  
Dott. Massimo Montecucchi

4) realizzazione di parcheggi di pertinenza nella misura del 35% della superficie agibile sia nel caso di nuova costruzione sia di frazionamento di fabbricati esistenti;

5) realizzazione della viabilità interna a servizio degli insediamenti;

6) realizzazione di un collettore fognario per le acque bianche;

7) piantumazione delle aree di proprietà comunale in fregio al Rio S. Michele, a scomputo degli oneri di concessione edilizia dovuti;

- che il Fallimento interklm si è inoltre, impegnato ad assumere ogni ragionevole iniziativa intesa a richiedere ai propri aventi causa di privilegiare nelle nuove assunzioni di aziende destinate ad insediarsi nelle aree oggetto di intervento, i lavoratori delle ex Fonderie S. Giorgio di Prà in lista di mobilità, aventi i requisiti e le qualifiche previste per dette nuove assunzioni;

- che la Commissione Edilizia Integrata, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 15/1980, nella seduta del 15 luglio 1998 ha esaminato il progetto esprimendo sullo stesso parere favorevole;

- che il presente progetto si compone dei seguenti elaborati tecnici, grafici e descrittivi allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

**Allegato 1 :**

Relazione del Settore Pianificazione Urbanistica;

**Allegato 2:**

Schema di Assetto Urbanistico Zona TR 7/8 Distretto Produttivo di Prà;

**Allegato 3:**

Atto di impegno unilaterale sottoscritto dal Fallimento Interklm in data 21 dicembre 1998;

- che, conformemente a quanto dispongono gli artt. 54 e 55 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 in data 20 maggio 1996, esecutiva, la Civica Amministrazione ha provveduto, in data 7 luglio 1998, ad inviare copia del progetto e del relativo atto d'impegno al Consiglio di Circoscrizione VII Ponente;

- che con deliberazione n. 238 del 22 luglio 1998 il Consiglio di Circoscrizione VII Ponente in merito al progetto relativo all'area corrispondente al settore 3 della zona di trasformazione 7/8 ha espresso parere favorevole indicando quali priorità a livello di interventi:

1) la realizzazione dell'insediamento produttivo con formalizzazione dell'impegno di assumere nuove unità lavorative tra i lavoratori inseriti nelle liste di mobilità delle ex Fonderie S. Giorgio;

2) la realizzazione dell'area destinata a servizi e verde pubblico;

3) l' impegno a progettare ed a realizzare un corretto sistema di deflusso delle acque nella zona interessata all'intervento;

- che in relazione ai punti 1) e 3) il progetto presentato dal Fallimento Interklum ottempera alle richieste del Consiglio di Circoscrizione, mentre per quanto concerne la condizione di cui al punto 2) il Fallimento Interklum si è già impegnato a vincolare ed a cedere gratuitamente il 15% dell'area;

Visto l'atto d'impegno unilaterale sottoscritto dal Fallimento Interklum in data 21 dicembre 1998, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione del Settore Pianificazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 15 luglio 1998;

Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione VII Medio Ponente nella seduta del 22 luglio 1998;

- Viste le norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., approvato con D.P.G.R. n. 408 del 3 aprile 1980, nonché la variante integrale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 in data 16 luglio 1997;

Visto il D.M. 02/04/1968;

Vista la legge 28/01/1977 n.10;

- Visto l'atto d'impegno unilaterale sottoscritto dal Fallimento Interklum in data 21 dicembre 1998, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Ritenuto, per le motivazioni espresse in premessa, il progetto presentato dal Fallimento Interklum pienamente conforme agli obiettivi di trasformazione previsti per la zona di trasformazione TR 7/8 dalla variante integrale a P.R.G. 80 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 16 luglio 1997, esecutiva;

Ritenuta, altresì, la validità del progetto oggetto del presente provvedimento, conforme al P.R.G. vigente ed avente i contenuti del SAU del settore 3 della zona di trasformazione TR7/8, in quanto lo stesso permette il recupero di funzioni produttive di gran parte del complesso di

aree e fabbricati già facenti parte delle Fonderie S. Giorgio di Prà con evidenti risvolti dal punto di vista occupazionale, consentendo inoltre l'incremento della dotazione di spazi pubblici per il quartiere;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Settore finanziario, ai sensi dell'art. 53 legge 142/8.6.1990;

Visto il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

**La Giunta**  
**PROPONE**  
**al Consiglio Comunale**

1) di approvare, per i motivi sopra esposti, il progetto relativo ad una parte delle aree delle ex fonderie S. Giorgio di Prà avente i contenuti dello schema di assetto urbanistico relativo al settore 3 della zona di trasformazione del settore 7/8 come previsto dalla variante integrale al P.R.G.' 80, adottata con deliberazione del C.C. n. 74 del 16 luglio 1997, progetto costituito dagli elaborati tecnici, grafici e descrittivi elencati in premessa che qui si intendono espressamente richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di accettare contestualmente l'impegno, sottoscritto dal Fallimento Interklm in data 21 dicembre 1999, a sottoscrivere apposito atto per la definizione degli obblighi urbanistici ed economici-patrimoniali del Fallimento Interklm nei confronti del Comune di Genova, che prevede tra l'altro:

- a) destinazione di un'area della superficie di circa 8.600 mq. a servizi pubblici o di uso pubblico;
- b) cessione gratuita al Comune di Genova di una porzione d'area corrispondente al 15% del lotto che verrà asservito alle nuove costruzioni, fino ad una superficie di circa 6420 mq.;

7

Il Direttore  
Dott. Massimo Montecucchi

c) presentazione, prima del rilascio della concessione edilizia relativa al lotto 1, di apposita polizza fideiussoria per un importo pari a 25.000.000 a garanzia della cessione dell'area connessa alla nuova costruzione prevista nel lotto 1;

3) di rinviare, costituendo il presente S.A.U. atto di indirizzo pianificatorio relativamente alle aree di cui trattasi, a successivo provvedimento di Giunta, da adottarsi al momento della presentazione del progetto relativo al lotto 2, l'individuazione e l'esatto dimensionamento dell'area da cedere al Comune di Genova di cui al precedente punto 2C;

4) di dare mandato al civico Settore Pianificazione Urbanistica di curare gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

Non essendo fatte altre osservazioni, il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco G. Pericu, i consiglieri: Anfosso, Barchi, Benvenuti, Bernabò Brea, Bertorello, Boffardi, Bruno, Bruschi, Bruzzone, Cannonero, Chiappori, Cosma, Costa, Dallorto, Delogu, Eva, Evangelisti, Ferraris, Ferretto, Franco, Guerello, Lecce, Longhi, Marengo, Mazzolino, Morabito, Morgano, Olivari, Pilu, Pittaluga, Raffellini, Rocca, Spinelli, Tiezzi, in numero di 35.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Bertorello, Cannonero, Costa, dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n. 35 consiglieri
Votanti	n. 26 "
Voti favorevoli	n. 22
Voti contrari	n. 4 (LNIP; FORZA ITALIA)
Astenuti	n. 9 (NOI PER SANSA PER GE.: Barchi, Boffardi, Cosma, Evangelisti; GENOVA NUOVA: Franco, Rocca, Saccone; AN: Bernabò Brea, Marengo)

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente  
Aleandro Longhi

Il Segretario Generale supplente  
G. Pellegrini

In pubblicazione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni dal  
- 5 MAR. 1999 ai sensi dell'art. 47 comma 1 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

E' parte integrante della seguente proposta di deliberazione Cod. n. 15.3 n. 2/99 del 01.02.1999  
avente ad oggetto:

**APPROVAZIONE DI PROGETTO URBANISTICO RELATIVO A PARTE DELLE AREE DELLE EX FONDERIE S.GIORGIO DI PRÀ AVENTE I CONTENUTI DELLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL SETTORE 3 DELLA ZONA TR 7/8 COME PREVISTO DALLA VARIANTE INTEGRALE AL P.R.G.'80, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 74 DEL 16 LUGLIO 1997, NONCHE' ACCETTAZIONE DELL' IMPEGNO A SOTTOSCRIVERE APPOSITO ATTO PER LA DEFINIZIONE DEGLI OBBLIGHI URBANISTICI ED ECONOMICI - PATRIMONIALI DEL FALLIMENTO INTERKLIM NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI GENOVA.**

**PARERE TECNICO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (art. 53/L.142)**

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

01.02.1999

Il Direttore  
(Dott. *Messimo Montecucchi*)

**ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (art. 55 C.5/L. 142)**

Ai fini e per gli effetti dell'art 55 della Legge 8.6.1990 n.142 attesto che il presente provvedimento non necessita di alcuna copertura finanziaria.

3/2/99

DIRIGENTE DI RAGIONERIA  
Dr. *GIOVANNI BALLESTRO*

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE (art. 53/L.142)**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della Legge 8.6.1990 n.142 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

IL DIRIGENTE  
Dott. *GIOVANNI BALLESTRO*

**PARERE LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE**

(Ordinanza Sindacale n. 247 del 19.5.1997) (CONFRONTO CON ORD. SIND. N. 185/98)

Visto

3 2 99

*Ferrari*

Visto, esprimo parere favorevole  
sulla legittimità

4 FEB 1999

Genova.

Il Segretario Generale  
*Alberini*

COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Allegato al Piano Urbanistico  
Cap. 15.0 n. 2/98 - 2 FEB. 1999

Zona di Trasformazione TR 7/8  
Distretto Produttivo di Prà

( ex Fonderie San Giorgio )

Schema di Assetto Urbanistico

Settore 3

Relazione  
del Settore Pianificazione Urbanistica



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. M. M. M. M.", written over a faint circular stamp.

Genova gennaio 1999

**COMUNE DI GENOVA**  
**DIREZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

***Premesse***

Il fallimento Interklm è proprietario di un compendio immobiliare, già denominato "Fonderie San Giorgio Prà", costituito da aree e fabbricati industriali per una superficie complessiva di circa 80.000 mq., in zona precollinare, pianeggiante, posta a monte della via Ratto nell'ultima propaggine, verso levante, dell'abitato di Prà.

***La strumentazione urbanistica di riferimento***

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990, comprende il complesso immobiliare nell'ambito del Tessuto Urbano, disciplinato dall'art. 38 delle relative Norme di Attuazione che non assoggetta a specifica ed autonoma disciplina paesistica gli interventi su immobili ricadenti in tali ambiti territoriali.

Il Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n. 408 del 3 aprile 1980, comprende le aree ed i fabbricati di che trattasi, in parte prevalente in zona industriale ad alta densità (ZD/ad) ed in parte a zona per verde pubblico di quartiere, indicazione quest'ultima che ha perso efficacia attuativa ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, 1° comma, della legge 19 novembre 1968 n. 1187, alla cui parte si applica pertanto il disposto dell'art. 2 della legge regionale 10 novembre 1992 n. 30.

Il Piano Regolatore Generale, adottato con D.C.C. n. 74 del 16 luglio 1997, comprende la proprietà del Fallimento Interklm nell'ambito della più vasta zona di trasformazione TR 7/8 - Distretto Produttivo di Prà - i cui obiettivi sono il consolidamento e la riqualificazione dell'attività industriale, da coniugare con l'eliminazione dei principali fattori di incompatibilità fra l'abitato e la zona produttiva.

Funzioni caratterizzanti tale zona di trasformazione sono l'industria e l'artigianato con possibilità di insediare anche altre funzioni, quali: servizi pubblici, viabilità secondaria e terziario avanzato.

La zona di trasformazione TR. 7/8, avente complessivamente un'estensione di oltre 130.000 mq., dei quali circa 80.000 di proprietà del Fallimento Interklm, è suddivisa in 3 settori d'intervento, diversificati in ragione delle destinazioni funzionali previste.

In particolare risulta che gli immobili di proprietà del Fallimento Interklm rappresentano la totalità delle aree e fabbricati compresi nel Settore n. 3 (ad eccezione di piccoli spazi marginali di proprietà di terzi, non considerati dalla proposta in esame) e parte prevalente delle aree e fabbricati compresi nel Settore n. 2, ove, oltre alle funzioni sopracitate, risultano inoltre ammesse le seguenti:

*Settore n. 2:*

servizi privati, residenza, piccoli esercizi commerciali, grandi esercizi commerciali - limitatamente alla ricollocazione delle strutture esistenti -, connettivo urbano, direzionale e parcheggi privati.

*Settore n. 3:*

servizi speciali - purché compatibili sotto il profilo ambientale -, assistenza alla mobilità veicolare, depositi e commercio all'ingrosso.

Vincoli di tutela ambientale e salvaguardia del territorio

L'abitato non risulta essere soggetto a vincoli di tutela ambientale ai sensi della legge 26 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, né soggetto a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 3267 del 30 dicembre 1923.

### **Conformità Urbanistica**

Dal confronto tra le indicazioni della Strumentazione Urbanistica vigente e di quella adottata, operante in via di salvaguardia, risulta che le funzioni e le modalità operative previste per il Settore n. 3 della TR. 7/8 sono ammesse anche dal P.R.G. '80, pertanto è possibile dare operatività immediata, a dette previsioni insediative, al fine di favorire la riconversione della maggior parte del comparto produttivo di Prà, favorendo, nel contempo, la realizzazione di spazi ad uso del quartiere nella quota d'area che già il vigente P.R.G. riserva a spazi per verde pubblico.

L'attuazione delle previsioni insediative del Settore n. 2, pur conformi alle indicazioni del Piano Regolatore Generale adottato, si pone invece in variante rispetto al P.R.G. vigente, pertanto la loro operatività deve essere necessariamente differita nel tempo, in attesa della approvazione del Piano Regolatore oggi operante in via di salvaguardia, o di approvazione di apposita variante parziale al P.R.G. '80.

### **Le Modalità di Attuazione della zona TR. 7/8**

La scheda di trasformazione TR. 7/8, costituente parte integrante del P.R.G. adottato con D.C.C. 74/97, nel paragrafo relativo alle modalità di attuazione prevede che l'obiettivo della trasformazione si attui mediante preventiva approvazione di uno Schema di Assetto Urbanistico, esteso ad ogni singolo settore in cui la zona di trasformazione è suddivisa.

Schema di assetto preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme.

Detto schema deve in particolare riguardare:

- la organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
- definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
- la individuazione di eventuali settori di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto alle aree interessate, e delle destinazioni d'uso specifiche;
- i criteri per la definizione progettuale della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, ove questo sia predeterminabile in relazione agli aspetti tecnologici e funzionali.

Le norme di Attuazione dell'adottato P.R.G. prevedono inoltre che la realizzazione degli interventi nelle zone di trasformazione si attui per programmi triennali, approvati dal Consiglio Comunale, salva la possibilità di attuare interventi connessi con finanziamenti pubblici non programmati o, se di iniziativa privata, inducano riflessi positivi rilevanti sull'occupazione.

Nel caso in argomento, l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dello Schema di Assetto Urbanistico del Settore n. 3 consentirà l'esecuzione di interventi di recupero di un complesso industriale, oggi dismesso, prevedendo l'assunzione nel ciclo produttivo delle nuove realtà industriali ed artigianali, che andranno ad insediarsi, di almeno parte delle maestranze dell'ex Fonderia S. Giorgio, oggi in cassa integrazione, per le quali è prevista a breve l'iscrizione nelle liste di mobilità.

Considerate le Modalità di Attuazione della zona di trasformazione TR. 7/8 e la "doppia conformità" delle previsioni insediative prefigurate per il Settore n. 3, è possibile dare operatività immediata ad esse previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno Schema di Assetto Urbanistico, ricorrendo le condizioni per la sua approvazione anche al di fuori della programmazione triennale altrimenti richiesta, in conformità a quanto espressamente previsto e consentito dall'art. 76 - TR13 del Piano Regolatore Generale adottato.

### ***Lo Schema di Assetto Urbanistico del Settore 3***

Al fine di creare i presupposti per la ripresa di attività artigianali ed industriali nel comparto produttivo di Prà, il Fallimento Interklm ha presentato lo Schema di Assetto Urbanistico del Settore n. 3, in conformità di quanto prescritto per l'attuazione della zona di trasformazione TR. 7/8 e di quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale adottato, relativamente alla disciplina e alle modalità operative da osservare per l'attuazione delle zone di trasformazione.

Lo Schema di Assetto Urbanistico è composto da una relazione di carattere generale, dagli stralci della strumentazione urbanistica vigente ed adottata, oltre ai seguenti elaborati:

- planimetria, in scala 1:1000, dello stato attuale;
- planimetria, in scala 1:1000, con indicazione dei limiti del settore, degli accessi, della viabilità interna, dell'area destinata a servizi pubblici, del poligono di edificabilità per la nuova edificazione;
- planimetria, in scala 1:1000, con indicazione dei lotti di intervento e della densità edificatoria con le relative superfici territoriali, le superfici agibili, i parcheggi di pertinenza e le aree per standards.

### **Contenuti dello Schema di Assetto Urbanistico**

Lo Schema di Assetto Urbanistico per la attuazione delle previsioni insediative del Settore n. 3 ne prevede la suddivisione in 2 lotti di cui 1 in parte destinato a servizi pubblici:

#### **Lotto 1**

Individuato cartograficamente sull'allegato D con perimetro tratteggiato, ha estensione di circa 40.000 mq. e comprende la maggior parte degli edifici produttivi dell'ex stabilimento San Giorgio, ad esclusione dell'impianto della fonderia vera e propria.

Trattandosi di fabbricati industriali di buona consistenza facilmente adattabili a nuove funzioni produttive è prevista la conservazione, con interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, dei fabbricati produttivi contrassegnati nella planimetria "C", scala 1.1000, con le lettere A, B, e C per una superficie agibile di mq. 21.400 circa oltre ad una superficie agibile pari a circa mq. 2000, corrispondenti alla demolizione e ricostruzione dell'edificio D e dei piccoli edifici E - F - G - H, nonché alla realizzazione di un ampliamento di un piano soppalcato nell'edificio C, complessivamente incidenti su una superficie territoriale di mq. 40.000 circa, dei quali mq. 17.500 circa come superficie coperta e mq. 22.500 circa per strade, parcheggi e preesistenze, se possibile da tutelare.

Le destinazioni d'uso negli immobili costituenti il lotto 1 dovranno corrispondere sia a quelle ammesse dalle Norme di Attuazione del P.R.G. '80 per le zone industriali ad alta densità (ZD/ad) che dalle Norme di Attuazione del P.R.G. adottato disciplinanti la zona di trasformazione TR. 7/8 e, più in generale la zona produttiva.

In conformità con quanto previsto dall'art. 51 delle N.d.A. del Piano Regolatore Generale, operante in via di salvaguardia, alla esecuzione di interventi di frazionamento, ristrutturazione edilizia, demolizione o ricostruzione e di nuova edificazione dovrà conseguire il reperimento di parcheggi di pertinenza nella misura del 35% della S.A. pari a circa 8.190 mq.

## **Lotto 2**

Individuato cartograficamente sulla tavola C con perimetro continuo, ha estensione di circa 24.200 mq. e comprende l'edificio contenente l'impianto della fonderia vera e propria, oltre ad alcune aree utilizzate per lo stoccaggio dei materiali, l'impianto di depurazione delle acque, un magazzino ed altri impianti logistici.

Nell'ambito del Settore 2 sono anche comprese alcune aree, marginali rispetto allo stabilimento, in parte occupate da un campo sportivo ed in parte consistenti in un prato.

Sulla parte industriale di detto lotto, lo Schema di Assetto Urbanistico prevede una nuova costruzione di carattere produttivo per una Superficie Agibile massima di mq. 40.800 circa, corrispondente alla fabbricabilità residua pertinente l'intero Settore n. 3 al quale, per norma della TR. 7/8, è applicabile un Indice di Utilizzazione Insediativa massimo di 1,00 mq/mq.

Il fabbricato di nuova costruzione avrà le destinazioni d'uso corrispondenti sia a quelle ammesse dalle N.d.A. del P.R.G. '80 disciplinanti le zone industriali ad alta densità (ZD/ad) sia a quelle previste dalle N.d.A. del P.R.G. adottato disciplinanti la zona di trasformazione TR. 7/8 e, più in generale, la zona produttiva.

Il complesso immobiliare comprende inoltre un piccolo magazzino indicato con la lettera I nell'allegato B, edificio, avente superficie agibile di 216 mq., del quale è prevista la demolizione con possibilità di recupero della S.A. nel Settore 2 della medesima TR. 7/8.

Il lotto 2 concentra in sé anche la Superficie Agibile di nuova edificazione non utilizzata dal Lotto 1 che pertanto non ha alcuna possibilità edificatoria ulteriore rispetto ai mq. 23.400 di Superficie Agibile previsti.

Per la parte del lotto 2, più a ponente, in posizione retrostante piazza Sciesa a confine con via Ramellina, che risulta da tempo esclusa dal ciclo produttivo e sulla quale insiste il campo sportivo e parte della quale è facilmente attrezzabile a verde pubblico, per una superficie di circa 8.600 mq., è mantenuta la destinazione a verde pubblico e servizi.

Di detta area è prevista la cessione al Comune in ragione del 15% del lotto che sarà asservito a nuove costruzioni o ad interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi di quanto stabilito dall'art. 76 - TR6 delle Norme di Attuazione del P.R.G. adottato.

La quota d'area eccedente lo standard urbanistico anzidetto, sino alla concorrenza di mq. 6.420, potrà essere ceduta a terzi, ferma restando la destinazione d'uso a servizi per il verde pubblico, con possibilità di realizzare nel sottosuolo parcheggi privati.

La fabbricabilità di tale area concorre alla determinazione della Superficie Agibile edificabile nella restante parte del lotto 2 sino ad un massimo di mq. 40.800 di S.A. circa, come sopra determinata.

## **Accessibilità**

Per l'accessibilità veicolare all'area sono previste alcune soluzioni tra loro complementari:

- *dalla via Ungaretti:*

mediante raccordo stradale recentemente realizzato, ingresso ed uscita di veicoli industriali ed autovetture diretti indifferentemente agli insediamenti previsti nei due lotti.

La distribuzione interna è possibile per l'esistenza di un asse longitudinale baricentrico sul quale fronteggiano direttamente tutti i fabbricati dei quali è previsto il riuso, la demolizione e ricostruzione o la nuova edificazione;

- *da via Quasimodo:*

sarà possibile realizzare degli accessi carrabili, a servizio prevalentemente dell'edificio di nuova costruzione previsto nel lotto 2.

L'andamento altimetrico di detta strada, realizzata dal Comune, nell'ambito del Piano di Zona di Pegli, consentirà infatti l'accesso a più livelli carrabili dell'edificio o degli edifici che potranno essere realizzati nel lotto.

Il terreno su cui detti raccordi potranno essere realizzati, compreso tra via Ungaretti ed il confine nord della proprietà del Fallimento Interklm, è nella disponibilità del Comune a cui è pervenuto, dalle Fonderie S. Giorgio, nell'ambito della acquisizione delle aree occorrenti per la attuazione del Piano di Zona anzidetto. Reliquato d'area non utilizzato e privo di ogni utilità pubblica che potrà, pertanto, essere retrocesso agli aventi causa della Società che ne deteneva la proprietà.

- *da via Ratto:*

trattandosi di strada veicolare urbana di ridotte dimensioni, a senso unico e prevalentemente di distribuzione agli insediamenti minuti su essa fronteggianti, dalla stessa è previsto esclusivamente accesso alle autovetture per non gravare eccessivamente il traffico.

Per quanto riguarda l'accessibilità all'area destinata a servizi pubblici, in quanto posta in fregio alla via Ramellina e a piazza Sciesa, ne è garantito agevole accesso pedonale.

La trama viaria locale esistente consentirà anche agevole accesso alle aree che saranno utilizzate come posteggi pubblici, analoga possibilità è garantita per i veicoli di servizio o per quelli privati nella ipotesi della parziale utilizzazione del sottosuolo come autorimessa.

### **Convenzione Attuativa**

Costituisce parte integrante, a corredo dello Schema di Assetto Urbanistico, bozza di Atto Unilaterale con la sottoscrizione del quale il Curatore del Fallimento Interklm assume nei confronti del Comune obblighi per la attuazione di tutti gli interventi previsti dallo Schema di Assetto Urbanistico e sopra sinteticamente descritti, oltre ad ulteriori impegni relativi a:

- realizzazione di parcheggi di pertinenza in ragione del 35% della superficie agibile sia nel caso di interventi di nuova costruzione che di frazionamento dei fabbricati esistenti, l'individuazione di tali spazi avverrà al momento della presentazione dei singoli progetti finalizzati al conseguimento dei pertinenti titoli abilitativi;
- realizzazione di viabilità interna privata a servizio dei vari insediamenti;
- realizzazione di un collettore acque bianche che seguirà, di massima, il tracciato della attuale ferrovia interna, per consentire lo smaltimento delle acque bianche nel rio San Michele.

Il Fallimento Interklm si impegna inoltre, per sé e/o aventi causa, a corrispondere al Comune, in relazione al rilascio delle concessioni ad edificare, il contributo di concessione edilizia di cui alla legge 28 giugno 1977 n. 10, definito sulla base della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25, nonché il contributo relativo all'incidenza del costo delle opere necessarie per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, dei servizi dell'art. 10 di sopracitata legge 10/77, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e le modalità vigenti al momento del rilascio delle predette concessioni.

### **Conclusioni**

Lo Schema di Assetto Urbanistico del Settore 3 della TR 7/8 - Distretto produttivo di Prà, presentato dal Fallimento Interklm per il recupero di funzioni produttive di gran parte del complesso di aree e fabbricati già facenti parte delle Fonderie S. Giorgio Prà, risulta: nei contenuti, nelle modalità e nelle destinazioni d'uso previste, conforme alle indicazioni sia del P.R.G. vigente sia di quello adottato operante in via di salvaguardia.

Si esprime, pertanto, conclusivamente, parere favorevole alla sua approvazione anticipata rispetto all'inserimento del S.A.U. nel programma triennale degli interventi, per i risvolti occupazionali che essa comporta.

Si rileva, inoltre, che dalla attuazione degli interventi conseguirà anche cessione di aree per standard urbanistici tale da contribuire all'arricchimento della dotazione di

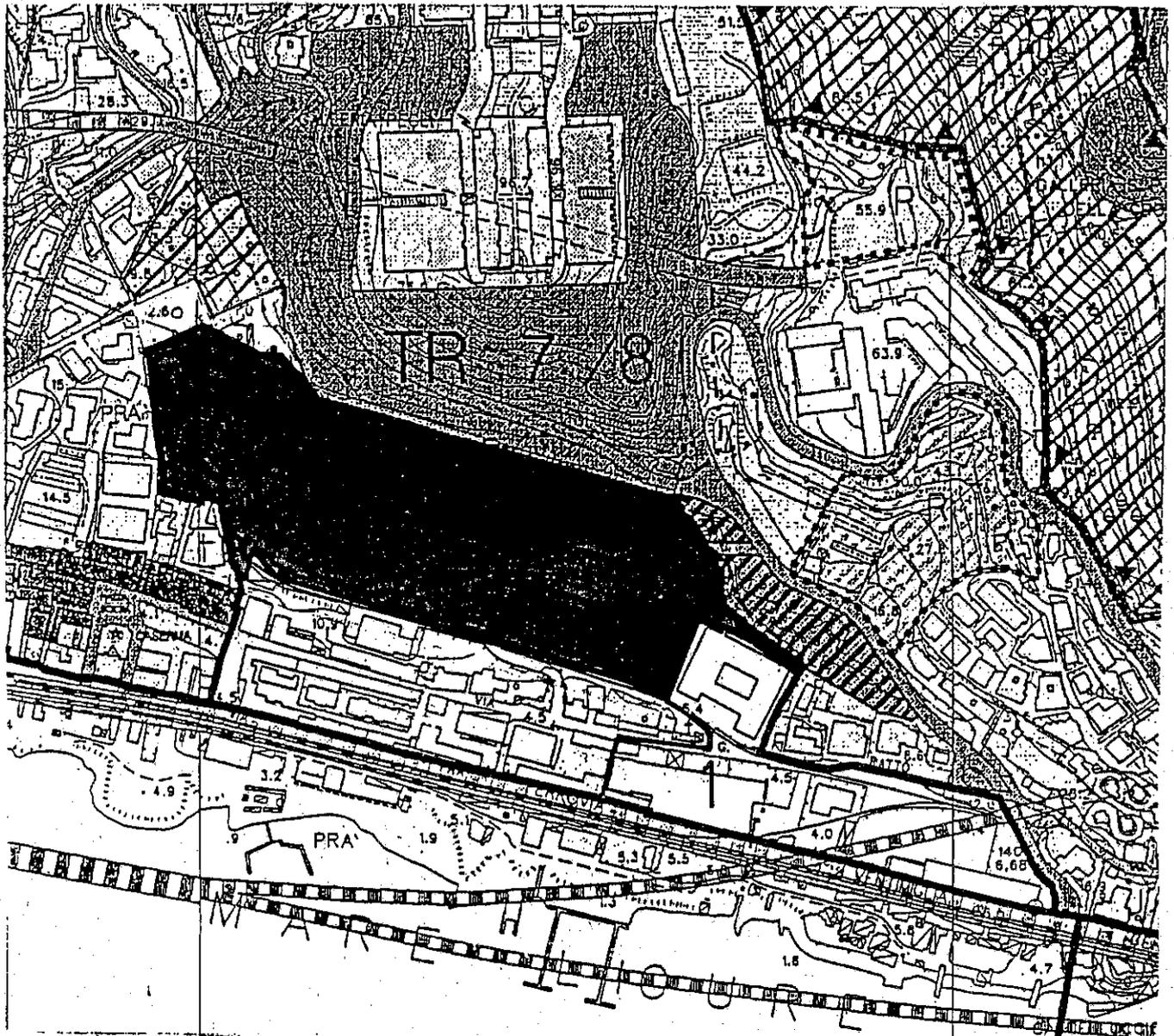
spazi pubblici per il quartiere, si rileva infine che lo Schema di Assetto propone una adeguata e soddisfacente soluzione per la accessibilità tale da consentire l'insediamento di nuove realtà occupazionali senza incidere significativamente sull'assetto viario della zona che, per la parte urbanizzata rimane pressoché invariato.

IL FUNZIONARIO TECNICO  
Giosuè Sergio Cortésia

(Dott.)

IL DIRETTORE  
*[Handwritten Signature]*

SC/gb-Relgio(2514)



SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO  
ZONA TR 7/8 DISTRETTO PRODUTTIVO DI PRA'  
AREA EX FONDERIE SAN GIORGIO  
SETTORE 3

*Al Monte*

PROGETTISTI: ARCH. SERGIO FUMAGALLI  
ARCH. GIORGIO FEDELI  
ARCH. EMANUELA MATTAROZZI  
CONSULENTE LEGALE: AVV. GIUSEPPE SALA



**PROPOSTA DI SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO (S.A.U.) RELATIVA  
ALLA ZONA TR n. 7/8, DENOMINATA "DISTRETTO PRODUTTIVO DI PRA",  
CIRCOSCRIZIONE VII PONENTE (PRA'), SETTORE 3.**

**RELAZIONE TECNICA**

**A) PREMESSE**

L'area in oggetto è interessata, nel nuovo Piano Regolatore Generale adottato il 16.7.1997, da una trasformazione urbanistica regolata dall'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione relative.

In particolare vengono individuati, in quell'area, tre settori di intervento, denominati 1,2,3, che interessano, rispettivamente, la sua parte a est, la sua parte a sud e la sua parte a nord e a ovest.

Lo Schema di Assetto Urbanistico di cui alla presente proposta riguarda il settore 3, a destinazione produttiva, totalmente rappresentato da una parte dell'area delle ex Fonderie S. Giorgio Prà, la cui attività è stata integralmente dismessa a causa di fallimento. Le circostanze relative a questo avvenimento fanno sì che risulti oggi disponibile una grossa risorsa di territorio, proprio nel momento in cui la città di Genova si sta dotando di un nuovo strumento urbanistico generale, il quale, unitamente all'impegno del mantenimento delle attività produttive e del relativo livello occupazionale, è finalizzato a una fondamentale riqualificazione fisica dei luoghi, al fine ultimo di conseguire quelle dotazioni infrastrutturali e di servizio, che oggi sono pressoché assenti.

L'area in oggetto può dirsi parzialmente libera, una volta eseguite le necessarie demolizioni e bonifiche, e le nuove proposte di riedificazione possono raccogliere, se opportunamente indirizzate, il consenso sia dell'Amministrazione Comunale, in ragione dei suoi fini dichiarati, sia della Procedura Fallimentare, in ragione della valorizzazione economica di questo suo cespite patrimoniale e della contestuale tutela della occupazione delle maestranze ex S. Giorgio.

A queste prime istanze di base si sommano ulteriori ragioni di trasformazione; in primo luogo quella della negazione dell'attività produttiva fino a ieri in atto, cioè quella di fonderia, la quale, pur avendo legato per oltre un secolo la sorte della popolazione locale al proprio esistere, quale unica e privilegiata fonte di reddito e di stanzialità per centinaia di famiglie, oggi non può più esistere, a causa di fumi, polveri e rumore, così a ridosso delle case e dei luoghi di vita civile in generale.

Secondariamente, altri scenari produttivi si impongono: aziende artigiane o medio-piccole in espansione intendono affrancarsi dagli angusti spazi dell'edificato storico per disporre di adeguate superfici ben infrastrutturate, nuove attività di più elevata sofisticazione produttiva sono alla ricerca di spazi con adeguate caratteristiche di abitabilità e comfort, attività di prestazione di servizi rivolti a tutte le rimanenti intendono convergere con esse in nuovi luoghi dove sia possibile produrre sinergia di reciproco vantaggio.

Una terza ragione di trasformazione risiede poi nella limitata flessibilità dei fabbricati esistenti ad adattarsi a nuovi usi e/o nuove funzioni, quali quelle sopra descritte. Inoltre il mancato integrale utilizzo dell'Indice di Utilizzazione Territoriale, pari a 1 mq/1 mq, e oggi solo parzialmente coperto a causa dell'estensione a un solo piano degli edifici esistenti, risulta tanto più inaccettabile quanto più macroscopica appare la fame genovese di aree pianeggianti, che, nel passato, si sono dovute individuare fino a nord dell'appennino e perfino sottraendo spazio al mare.

Infine è necessario sottolineare come anche i settori 1 e 2, confinanti a est e a sud in questo distretto, nonché il centro abitato di Prà, prossimo a ovest, pongano ragioni di coordinamento e relazione e quindi di strategia comune per il conseguimento di obiettivi di più generale interesse, quale, ad esempio, quello di dotarsi di standards urbanistici almeno dignitosi, in relazione anche ai quali è giocoforza tenere conto di prevedibili necessità di cambiamento.

## B) RAPPORTI CON IL PRG

Viste, come sopra, le ragioni e posti gli obiettivi del mutamento, la strada da percorrere per il loro conseguimento è quella indicata dalle norme di PRG, fra le quali, prima di ogni altra, l'obbligo della redazione di uno Schema di Assetto Urbanistico che consenta la lettura prefigurata degli aspetti funzionali e formali dei luoghi.

Una attenta analisi strutturale e morfologica consente, innanzitutto, di definire in maniera precisa il **perimetro** del settore 3 in oggetto, posto che alcune delle linee che lo compongono, nella proposta di PRG, appaiono astrattamente delineate e che le N.T.A. ne consentono la correzione. In particolare si rileva che:

- 1) l'estrema punta a nord-ovest del settore 3 fa ricadere all'interno del perimetro dello stesso aree che, oltre ad essere al di fuori dei limiti di proprietà della ex S. Giorgio, non possiedono caratteristiche produttive, bensì spiccata vocazione residenziale, talché se ne propone l'esclusione dal settore, il cui **perimetro, in quel luogo**, coinciderà pertanto con il confine di proprietà della ex S. Giorgio;
- 2) la linea di demarcazione fra i settori 2 e 3, tracciata in maniera rettilinea e funzionalmente astratta, crea una situazione di impossibilità fisica a procedere in una efficace riqualificazione urbanistica, in quanto la fascia di territorio compresa fra tale linea di demarcazione e la sede della ex ferrovia interna si riduce ad avere una larghezza talmente limitata da non essere in grado di ospitare

convenientemente alcun fabbricato con le relative pertinenze. Si propone pertanto che il **perimetro a sud** del settore 3 coincida con il margine superiore della ex sede ferroviaria interna.

Alla luce di quanto sopra l'area occupata dall'intero settore 3 risulta **estesa per mq. 64.200**, e su di essa sarà possibile edificare, in ragione dell'I.U.I. pari a 1 mq/1 mq., una Superficie Agibile (S.A.) pari a mq. 64.200. Si fa rilevare, a questo proposito, che la superficie di proprietà S. Giorgio attualmente destinata ad attività industriali è pari a mq. 75.800; ne consegue che la presente proposta di S.A.U. ne riduce l'estensione e la conseguente edificabilità nella identica misura di mq. 11.600, che vanno invece ad integrare le sottostanti superfici del settore 2, con prevalente destinazione residenziale, dove, non essendo consentito alcun incremento della S.A. esistente, esse risulteranno disponibili per la collocazione di infrastrutture e/o servizi mancanti. Per quanto riguarda le funzioni caratterizzanti e/o ammesse nel settore 3, la presente proposta di S.A.U. si rimette alle previsioni di PRG, che, nel dettaglio, sono le seguenti, normate dagli articoli di N.T.A. accanto indicati:

- industria e artigianato: art. 43.4.9b
- servizi pubblici: art. 43.4.1a
- parcheggi pubblici: art. 43.4.1b
- viabilità secondaria: art. 43.4.3b
- terziario avanzato: art. 43.4.9a
- servizi speciali: art. 43.4.3c

## C) ORGANIZZAZIONE DELLE PRINCIPALI RETI INFRASTRUTTURALI E DEGLI

### SPAZI PUBBLICI

Le dimensioni dell'intero settore 3, individuate dal capitolo precedente nella misura di mq. 64.200, e corrispondenti a una figura geometrica poligonale di dimensioni medie prevalenti pari a mt. 440x150, non sono tali da dover alterare, nell'organizzazione del suo nuovo assetto urbanistico, le esistenti **reti infrastrutturali** a livello metropolitano o superiore del territorio all'intorno.

Ricordiamo, perché opportuno, che esse sono rappresentate dalla **ferrovia** con stazione a circa 500 mt. dal luogo, dall'**aeroporto** a pochi chilometri di distanza, dall'**autostrada** a poco più di un chilometro, dalla **via Aurelia** a circa 50 metri; di queste infrastrutture soltanto la via Aurelia può venire sensibilmente coinvolta da ciò che potrà avvenire nell'area, perché essa, pur essendo una strada statale, diviene anche locale in corrispondenza di ogni attraversamento urbano, partecipando a contingenze di traffico che, in teoria, dovrebbero esserle estranee.

Nello specifico è probabile che tale infrastruttura possa subire incrementi di traffico in futuro, relazionabili agli interventi oggi proposti nel S.A.U., ma la loro quantificazione e le conseguenti precauzioni costituiscono materia eccedente quella di competenza della presente sede.

Basti soltanto dire, oggi, che le attività del settore 3 potranno beneficiare delle infrastrutture a grande raggio già esistenti e più sopra citate. Vedi la Tavola di inquadramento urbanistico generale in scala 1/10.000.

Più pertinente è invece il discorso sulla organizzazione viabilistica interna o all'intorno del settore.

Mentre oggi l'accesso avviene esclusivamente dalla **via Ratto**, il S.A.U. propone un prevalente nuovo accesso dalla **via Ungaretti** a nord-est, attraverso una nuova rampa già esistente ed auspicabilmente ampliabile, mentre a sud l'accesso si realizza attraverso una **nuova strada** da costruirsi sulla sede della ex ferrovia interna alla S. Giorgio e raggiungibile dalla via Ungaretti; in questo modo si raddoppiano gli accessi all'area, con possibilità di distinguere i carichi pesanti (autotreni a nord/est) da quelli leggeri (autovetture a sud), si eliminano le intersezioni fra gli opposti flussi di traffico mediante l'uso razionale ed esclusivo del semaforo all'incrocio fra via Ungaretti e la SS Aurelia e si alleggerisce la circolazione lungo la via Ratto, almeno nel tratto più prossimo alla piazza Sciesa.

All'interno del settore la distribuzione viabilistica è composta da un asse longitudinale centrale, mentre la nuova strada a sud, sulla sede della ex ferrovia, si congiunge con lo svincolo a nord est correndo lungo tutto il perimetro del settore, di cui costituisce quindi **circonvallazione** su tre lati.

Lungo ambedue i percorsi si ritrovano spazi per **parcheggi, sia pubblici che privati**, nonché gli accessi per i **parcheggi privati** di pertinenza degli edifici nuovi, situati sotto gli stessi, anche a quota interrata. Vedi Tavola di inserimento dell'intervento nel contesto urbano a scala 1/2.000.

Per quanto riguarda **gli spazi pubblici**, l'area a nord ovest già esistente e attrezzata con verde e campo sportivo, particolarmente vocata al gioco dei bambini, alla sosta, alla lettura, al verde attrezzato, si identifica con questa destinazione.

Tali spazi integrano i **luoghi di confluenza sociale** già esistenti, quali la piazza Sciesa, la chiesa parrocchiale, i punti di maggior vivacità commerciale delle strade all'intorno e ad essi si raccordano attraverso brevi percorsi pedonali, per facilitare l'avvicinamento e ricreare, in rapporto alle nuove e/o esistenti strutture produttive, la stessa familiarità sempre esistita fra la casa e la fabbrica adiacente.

In tale contesto il centro urbano esistente risulta ampliato, recuperato e integrato dalle nuove funzioni qualificanti; verso di esso possono inoltre convergere, con opportuni collegamenti protetti, gli episodi residenziali di macroscopica dimensione, già oggi esistenti a nord dell'abitato ma ad esso fisicamente estranei.

## D) RAPPORTI CON LE PREESISTENZE E INDIVIDUAZIONE DEGLI ASPETTI

### DI PARTICOLARE TUTELA

L'eliminazione dei principali fattori di incompatibilità fra abitato e zona produttiva, che si realizza attraverso **l'individuazione di nuove funzioni produttive**, così quali descritte in premessa, non esaurisce la **riqualificazione dell'insediamento**, perché la carenza di **aree di rispetto e di servizio**, impone il reperimento fisico di queste in misura sufficiente almeno a garantire i minimi definiti dalla normativa. Inoltre la regolarizzazione planovolumetrica dei luoghi deve consentire lo **sviluppo dei momenti di aggregazione sociale**, senza trascurare il **momento comunicativo** che, nei luoghi, è attribuibile alla loro semantica.

Alcuni degli elementi di questo linguaggio sono già presenti allo stato attuale: la piazza Sciesa, la stazione ferroviaria, la chiesa parrocchiale, la via Ratto sono luoghi dove, già oggi, si svolge prevalentemente la vita sociale di Prà o attraverso i quali si perfeziona un percorso quotidiano che costituisce certezza e riferimento; anche il luogo produttivo, che fino a ieri si identificava con la fonderia S. Giorgio e si integrava perfettamente con gli altri, in particolare con le residenze ai suoi piedi, riservate per lo più alla popolazione attiva in fabbrica, deve continuare ad essere partecipe del contorno abitativo, e per far questo il S.A.U. identifica, quale luogo deputato allo scopo l'area a verde a nord ovest.

Si ritiene che le abitazioni non possano nè debbano ritenersi più necessariamente destinate agli addetti alle attività produttive e pertanto non sia più possibile ipotizzare che esse costituiscano tessuto urbano connettivo fra i due momenti in gioco; più idoneo allo scopo ci appare il luogo sopradescritto, più aperto a chiunque e più ricco di opportunità.

Pertanto il riferimento consolidato e costituito dalla stazione, dalla piazza Sciesa, dalla chiesa si estende lungo la via Ramellina fino all'area a verde attrezzato, che propone circa mq. 8.600 di disponibilità all'uso pubblico.

## E) SETTORI DI INTERVENTO E RELATIVE DENSITÀ EDIFICATORIE

Le caratteristiche geomorfiche dell'area occupata dal settore 3 ne condizionano l'utilizzo, in quanto l'area non è interamente pianeggiante; essa si sviluppa infatti alle pendici di un rilievo collinare e pertanto risulta costituita da almeno due pianori a differente quota.

Un primo pianoro, a quota + 10,00 circa, si raggiunge attraverso la nuova strada da realizzarsi sulla sede dell'ex ferrovia interna, mentre un secondo pianoro, a quota + 16,00 circa si raggiunge preferibilmente attraverso il nuovo raccordo dalla via Ungaretti, anche se ad esso è possibile arrivare proseguendo nella percorrenza della strada precedente.

Questo secondo pianoro appare come il più utile a identificare la funzione produttiva, perché l'asse stradale che lo attraversa longitudinalmente in senso est ovest consente l'accesso a tutti i fabbricati e ai parcheggi di loro pertinenza.

Le relative densità edificatorie appaiono dettagliatamente nelle allegate schede declaratorie, ma sommariamente si può dire che l'I.U.I. viene utilizzato interamente e i 64.200 mq. disponibili vengono coperti nella seguente misura:

### superfici immobili da conservare:

- lotto A	= mq.	9.994
- lotto B	= mq.	6.908
- lotto C	= mq.	4.500

superfici immobili a parziale demolizione e

ricostruzione con incremento di S.A.:

- ampliamento S.A. lotto C	= mq.	1.000
- lotto D	= mq.	880
- CONTEXPAN	= mq.	118
- ex fonderia	= mq.	40.800
		<hr/>
	tornano = mq.	64.200
		<hr/>

## **F) CARATTERI TIPOLOGICI E DIMENSIONALI DEGLI EDIFICI**

E' inteso che la sagoma indicata nelle planimetrie per ciascuno dei fabbricati nuovi è puramente indicativa, quindi semplicemente geometrica; essa rappresenta un poligono di edificabilità destinato ad essere meglio definito in sede di richiesta di concessione edilizia. L'ipotesi progettuale tiene comunque conto della specifica destinazione, e propone moduli di opportuna dimensione, con i piani terreno accessibili veicularmente e i sovrastanti accessibili alle merci per mezzo di montacarichi elevatori. Per quanto riguarda l'edificio con tipologia a centro servizi è data preminenza alla struttura del piano terreno, dove superfici commerciali si aprono all'uso pubblico mentre ai piani sovrastanti possono trovare luogo società di servizi alle imprese operanti nel contesto, nonché studi professionali e altre attività ancora attinenti. Gli spazi aperti all'intorno costituiscono connettivo, prevalentemente a parcheggi e a verde, sia pubblico che privato; particolarmente significativo appare quello, già citato, destinato ad attrezzature sportive e di ricreazione, mentre anche lungo le scarpate stradali, nei fazzoletti erbosi delle rotatorie e degli spartitraffico sono previste opportune piantumazioni di arredo urbano.

La redazione del S.A.U. ha anche tenuto conto della presenza del rio S. Michele all'estremo est del settore e della zona boschiva intorno ad esso, ai fini di una salvaguardia ambientale e per lasciare spazio a eventuali future opere di protezione idrogeologica.

## G) CONCLUSIONI

La presente proposta può anche essere intesa come l'avvio di un processo di recupero alla città di un'area che, adiacente al centro storico di Prà, ne può determinare il suo sviluppo futuro.

Pertanto si ritiene che essa debba essere aperta a tutti i contributi possibili delle Istituzioni, delle Organizzazioni e delle Associazioni, per la definizione di eventuali nuove funzioni di riproposizione e riqualificazione di questo nuovo centro di Prà; è infatti reale la possibilità di dilatare il centro, attribuendogli una valenza polifunzionale tale da attrarre anche i quartieri più periferici esistenti, attraverso una nuova immagine e quindi una nuova fruizione più qualificata.

In questo senso è auspicabile che l'Amministrazione Comunale sia aperta e disponibile al recepimento delle stesse, superando, dove è necessario, la vigente normativa alla quale si è attenuta l'attuale proposta di S.A.U.. E' già stato rilevato infatti, nel corso degli studi che l'hanno preceduta, che potrebbero essere accentuati, in questo settore, caratteri produttivi anche diversi da quelli prettamente industriali, ad esempio quelli commerciali o di svago, che lungo le linee di confine con le zone residenziali meglio si prestano alla integrazione fra le due funzioni; ad esempio un centro integrato di via artificiale, collegato al mercato comunale di cui si è evidenziata

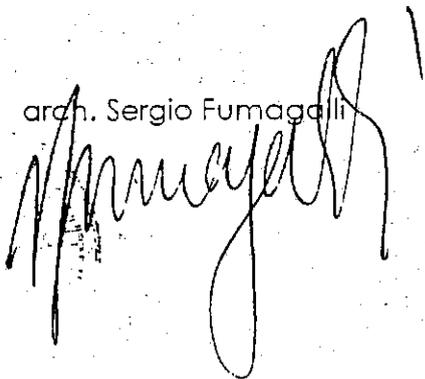
l'esigenza in questa zona, oppure del connettivo urbano, quali locali di intrattenimento e spettacolo, e così via.

E' addirittura emerso che potrebbe essere opportuno procedere alla redazione di un solo progetto di S.A.U. per i settori 2 e 3, talmente relazionati fra di loro che, come in progetto, 11.600 mq. di terreno di un settore vengono travasati nell'altro quale unica via di uscita per dotare quest'ultimo di quanto necessario.

In questo senso, e in quanto il tipo di funzioni di cui sopra non sono ammesse nel settore 3, si auspica che l'Amministrazione Comunale sia disponibile, su proposte concrete compatibili con gli obiettivi strategici del PRG, a individuare gli strumenti operativi per aprirsi a tali prospettive senza sottostare ai tempi lunghi delle varianti di PRG, anzi adottando, ove occorra, quelle strade speciali, oggi percorribili per Legge, che consentano una positiva conclusione delle operazioni entro termini ragionevoli di tempo.

Milano, novembre 1998

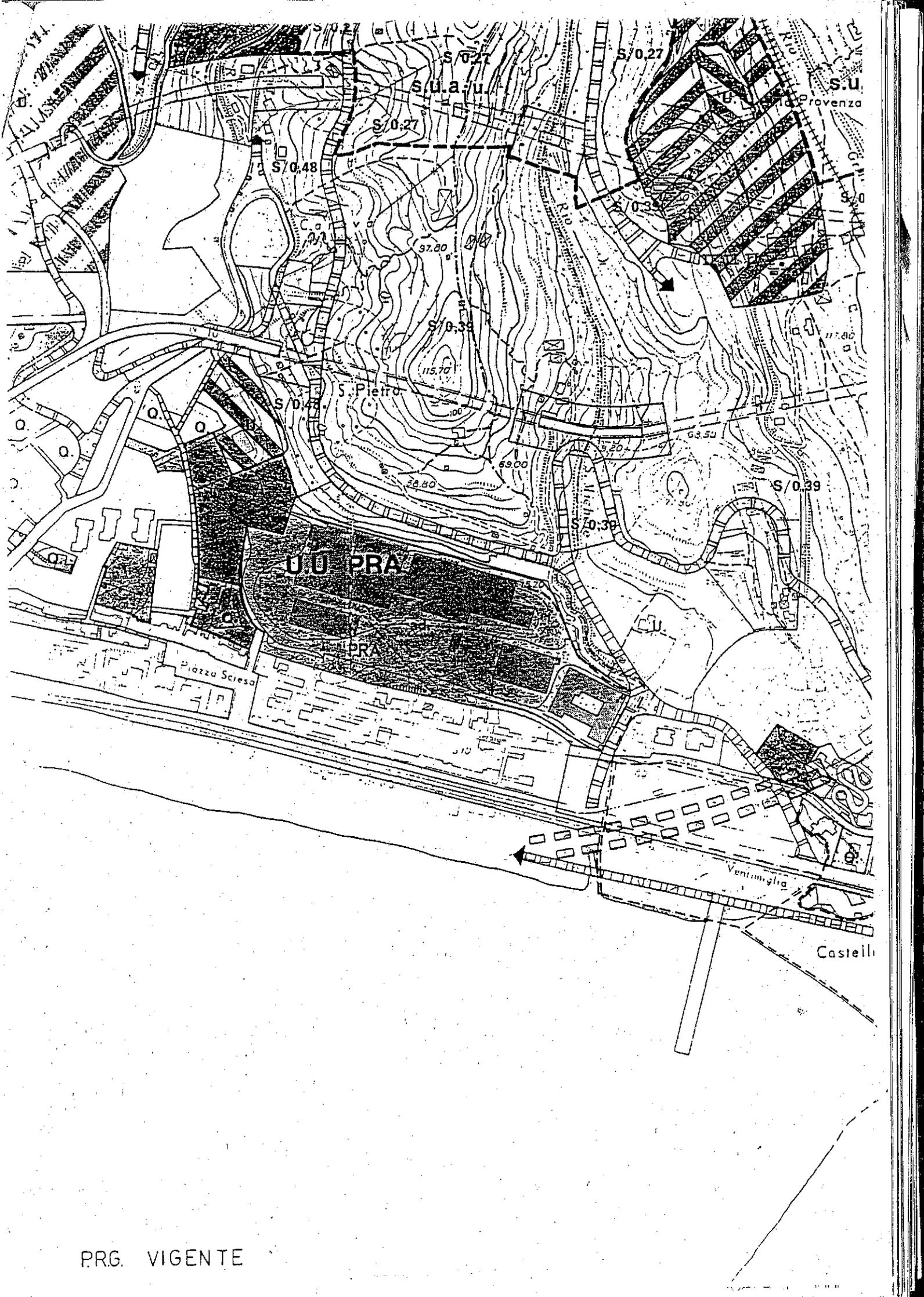
arch. Sergio Fumagalli



arch. Giorgio Fedeli



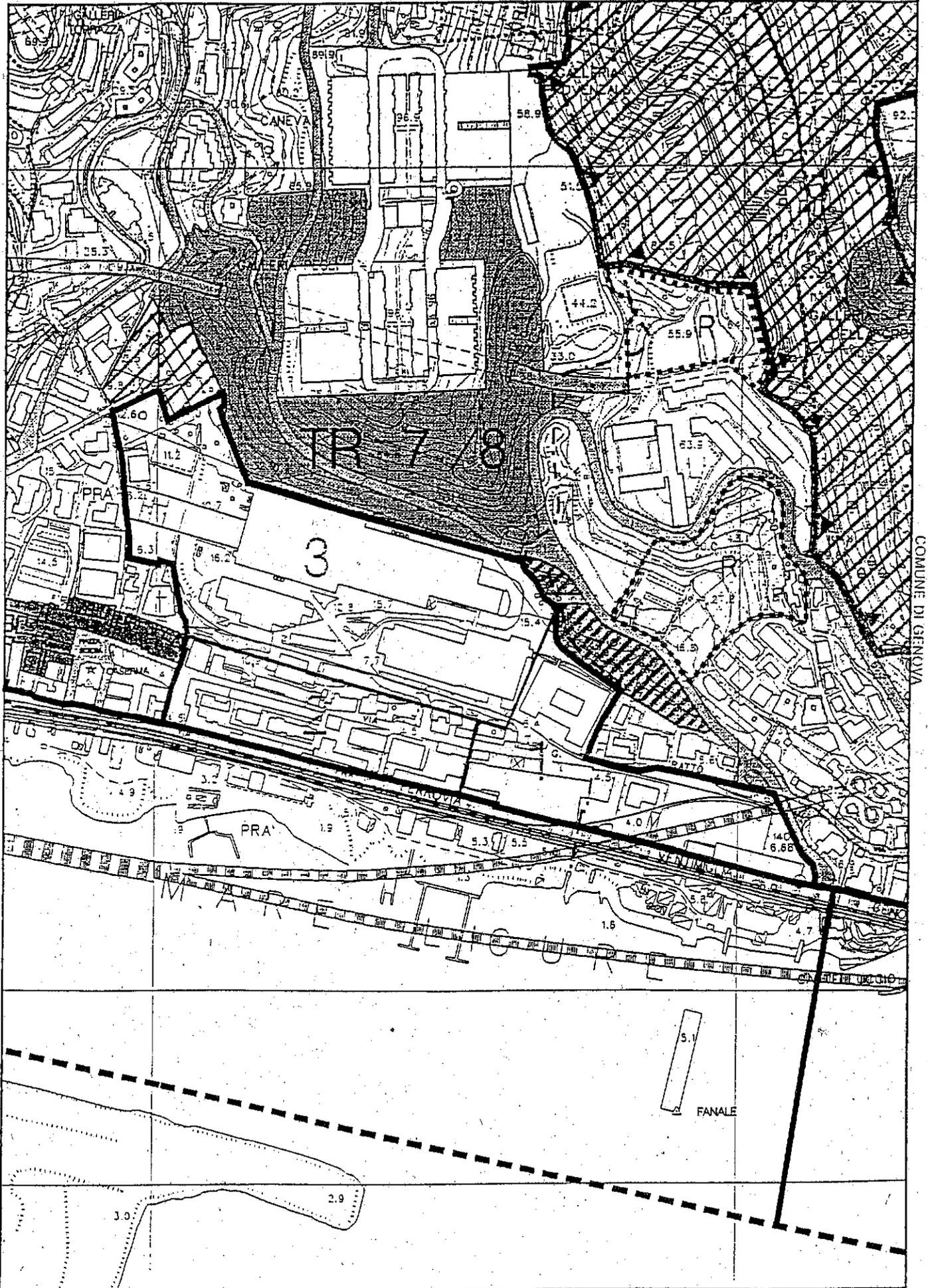
TAVOLE ESPLICATIVE DELLO  
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO  
ZONA TR 7/8 DISTRETTO PRODUTTIVO DI PRA'  
AREA EX FONDERIE SAN GIORGIO



TR. N. 7/8

DENOMINAZIONE: DISTRETTO PRODUTTIVO DI PRA'

CIRCOSCRIZIONE: VII PONENTE (Pra')



**STATO ATTUALE**

SUP. TOTALE: circa mq. 130.700

CARATTERISTICHE FISICHE: Area pianeggiante, sita nel settore di levante della zona urbanizzata di Prà, densamente edificata.

UTILIZZO: Prevalentemente per attività produttive, con diffusa presenza di edifici residenziali tra via Ratto e via Prà, con accentuata situazione di commistione.

ASSETTO PROPRIETARIO: Proprietà private, frazionate, con lotti di dimensioni preponderanti (S. Giorgio).

AREE ADIBITE A SERVIZI:  
(confermati e computabili negli standard D.M. 2.4.68 n. 1444)

Nessuna

**VINCOLI E CAUTELE**

Protezione bellezze naturali (L. 1497/39) parziale  
Corsi d'acqua altri: rio S. Michele prevalentemente tombinato  
area parzialmente esondabile

**INDICAZIONI DI LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P.**

Assetto insediativo	TU e IS.TR-TU (tessuto urbano e insediamenti sparsi da trasformare in tessuto urbano)
Assetto vegetazionale	COL. ISS (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)
Assetto geomorfologico	MO. B (modificabilità di tipo B)

**PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE '80**

Zona industriale ad alta densità, zona di ristrutturazione urbanistica per insediamenti direzionali e commerciali e zona di ristrutturazione per l'industria e per l'accessibilità veicolare

**INIZIATIVE IN ITINERE**

Nessuna

COMUNE DI GENOVA

## DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

**OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE:** Consolidamento e riqualificazione dell'attività industriale, da coniugare con l'eliminazione dei principali fattori di incompatibilità fra abitato e zona produttiva.

**PERIMETRO E SETTORI:**  
(con riferimento alla planimetria)

L'area è suddivisa in tre settori, diversificati in ragione delle destinazioni funzionali di previsione.

**FUNZIONE CARATTERIZZANTE:**

Industria e artigianato

**FUNZIONI AMMESSE:**

In tutti i settori:  
Servizi pubblici  
Parcheggi pubblici  
Viabilità secondaria  
Terziario avanzato

Nel settore 1:

Servizi speciali, purché compatibili sotto il profilo ambientale  
Servizi privati  
Grandi esercizi commerciali, con esclusione dei generi alimentari e di largo e generale consumo  
Pubblici Esercizi  
Direzionale  
Assistenza alla mobilità veicolare  
Depositi e commercio all'ingrosso

Nel settore 2:

Servizi privati  
Residenza  
Piccoli esercizi commerciali  
Grandi esercizi commerciali, limitatamente alla ricollocazione delle strutture esistenti  
Connettivo urbano  
Direzionale  
Parcheggi privati

Nel settore 3:

Servizi speciali, purché compatibili sotto il profilo ambientale  
Assistenza alla mobilità veicolare  
Depositi e commercio all'ingrosso

## PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Settore n. 1: demolizione e ricostruzione a parità di S.A.; la S.N.V. relativa alle attività di distribuzione al dettaglio non può superare il 10% della S.A. disponibile.
- Settore n. 2: demolizione e ricostruzione a parità di S.A.  
I grandi esercizi commerciali esistenti di generi alimentari e di largo e generale consumo possono essere ricollocati a parità di S.N.V.  
A monte della via Ratto prevedere la realizzazione di un mercato comunale.
- Settore n. 3: demolizione e ricostruzione a parità di S.A. o nuova costruzione con I.U.I. massimo pari a 1,00 mq./mq.

**PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:**  
(computabili negli standard D.M. 2.4.68 n. 1444)

Nessuna

**QUOTA RELATIVA AGLI INTERVENTI PREVISTI**

Settori 1 e 3

mq. 10.000

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

Realizzazione di un raccordo viario diretto fra il settore 3 e via Ungaretti.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIVELLO PUNTUALE DI P.T.C.P.**

Gli interventi devono concorrere alla riqualificazione dell'insediamento, mediante la regolarizzazione dell'assetto volumetrico complessivo e la creazione di aree di rispetto e di servizio integrate fra la residenza e le attività produttive.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di un S.A.U., esteso ad ogni singolo settore.

**NORME TRANSITORIE:**

Gli edifici residenziali esistenti sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona BB.

Gli edifici produttivi esistenti nei settori 1 e 2 sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona DT.

Sugli edifici incompatibili sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti.

La sistemazione superficiale delle aree, anche temporanea, è consentita esclusivamente per le funzioni ammesse.

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO  
ZONA TR 7/8  
DISTRETTO PRODUTTIVO DI GENOVA PRA'  
EX FONDERIE SAN GIORGIO

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI  
SETTORE 3

FUNZIONE CARATTERIZZANTE:  
FUNZIONI AMMESSE:

INDUSTRIA ARTIGIANATO

- servizi pubblici
- parcheggi pubblici
- viabilità secondaria
- terziario avanzato
- \* servizi speciali purchè compatibili sotto il profilo ambientale
- \* assistenza alla mobilità veicolare
- \* depositi e commercio all'ingrosso

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

SETTORE 3: demolizione e ricostruzione a parità di S.A. o nuova costruzione con I.U.I. massimo pari a 1,00 mq/mq.

SUPERFICIE TERRITORIALE

I.U.I. (Indice di Utilizzazione Insediativa)

Lotto 1 - SUPERFICIE TERRITORIALE

S.A. (Superficie Agibile) esistente

Lotto 2 - SUPERFICIE TERRITORIALE

S.A. (Superficie Agibile) di progetto

= 64.200 mq.

= 1,00 mq/mq.

= 40.000 mq.

= 23.400 mq.

= 24.200 mq.

= 40.800 mq.

Lotto 1 - Parcheggi di pertinenza = 35% della S.A.

23.400 (35%) = 8.190 mq.

Lotto 2 - Parcheggi di pertinenza = 35% della S.A.

40.800 (35%) = 14.280 mq.

Standard prescritti = per parcheggi, verde o servizi pubblici

INDUSTRIA e ARTIGIANATO = 15% della S.A.

42.800 (15%) = 6.420 mq.

Comune di Genova  
Direzione Centrale Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica  
23 GEN. 1999  
Prot. n. 210

ALLEGATO

*Originale*

19/1/99

AL SIGNOR SINDACO del  
COMUNE DI GENOVA

Allegato alla delibera n. 1/1999  
del 19/1/1999

ATTO DI IMPEGNO A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE  
AFFERENTE LO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DELLA ex  
FONDERIE E OFFICINE SAN GIORGIO PRA'

Il FALL. INTERKLIM SISTEMI s.r.l., dichiarato con sentenza  
10.7.1996 del Tribunale di Pavia - procedimento n. 3792, in persona  
del curatore pro tempore avv. Davide Farinacci, società iscritta presso il  
Tribunale di Pavia al n. PV 110-10188 Reg. Imprese, C.F. 1624860183

SI IMPEGNA

a stipulare con il Comune di Genova la convenzione conforme  
all'allegata bozza non appena verrà deliberato dai competente organi  
comunalì il relativo provvedimento.

*RF*

Pavia, 21.12.1998

*Davide Farinacci*

Certifico io sottoscritto dott. Marco Marchetti Notaio in Pavia ed iscritto presso il Collegio Notarile di PAVIA che, previa rinuncia con il mio assenso alla assistenza dei testi, il signor AVV. DAVIDE FARINACCI nato a Milano il 30 novembre 1937 domiciliato in Milano Largo Augusto n. 3, avvocato, curatore del Fallimento Interklum Sistemi srl, della cui identità personale io notaio sono certo, e da me notaio ammonito ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15 circa le conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, ha reso la sopra estesa dichiarazione e l'ha sottoscritta alla mia presenza, unitamente al documento allegato, il quale è stato sottoscritto in calce e siglato nelle pagine intermedie.  
Pavia, 21 dicembre 1998

*Marchetti*  
*Farinacci*



ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO NEI CONFRONTI DEL COMUNE

DI GENOVA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_ nel mio studio in Via \_\_\_\_\_ da-

vanti a me \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto

nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di \_\_\_\_\_

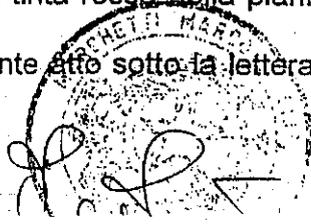
E' COMPARSO

Davide Farinacci - avvocato - nato a Milano il 30.11.1937 e domiciliato in Milano - Largo Augusto 3 - il quale interviene e agisce in questo atto nella sua qualità di Curatore del Fallimento Interklm Sistemi s.r.l. (di seguito per brevità Fallimento Interklm) - Procedimento n. 3792 del Tribunale di Pavia - al presente atto autorizzato con decreto del Tribunale in data \_\_\_\_\_ qui allegato sub 1), C.F. 1624860183.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, dopo aver rinunciato, con il mio assenso, all'assistenza dei testimoni, mi invita a far constare per atto pubblico quanto segue:

PREMESSO

- che il Fallimento Interklm è proprietario di una area di superficie pari a circa mq. 75.800 in Genova Prà e degli immobili ivi presenti costituenti gli ambiti individuati catastalmente;
- che detta area, quale risulta perimetrata in tinta rossa nella planimetria catastale 1:2000 che si allega al presente atto sotto la lettera A),



*Handwritten signature or initials.*

*Handwritten signature or initials.*

è attualmente in piena libera ed assoluta proprietà del Fallimento Interklm in forza dell'atto di fusione 12.11.1993 notaio Fabbi di Mantova n. 22.117 di rep., con il quale la Fonderia ed Officine S.Giorgio Prà di Genova veniva incorporata in Interklm Sistemi s.r.l.;

- che il vigente strumento urbanistico comunale, P.R.G. approvato con il D.P.G.R. n. 408 del 3.4.1980, destina il complesso di che trattasi in parte prevalente come zona industriale ad alta densità (ZD/ad) ed in parte a zona per verde pubblico di quartiere, indicazione questa ultima che ha perso efficacia attuativa ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 1<sup>a</sup> comma della L. 19.11.1968 n. 1187, alla cui parte si applica pertanto il disposto dell'art. 2 della L.R. 10.11.1992 n. 30;

- che la revisione generale del detto strumento urbanistico, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 16.7.1997, comprende tali immobili nell'ambito della più vasta zona di trasformazione TR 7/8

- Distretto Produttivo di Prà i cui obiettivi sono il consolidamento e la riqualificazione dell'attività industriale, da coniugare con l'eliminazione dei principali fattori di incompatibilità fra l'abitato e la zona produttiva; funzioni caratterizzanti la zona di trasformazione sono l'industria e l'artigianato con possibilità di insediare anche altre funzioni: servizi pubblici, parcheggi pubblici, viabilità secondaria e terziario avanzato;

la zona di trasformazione è suddivisa in tre settori diversificati in ragione delle destinazioni funzionali di previsione;

gli immobili in argomento costituiscono parte prevalente dei settori nn. 2 e 3 ove risultano ammesse anche le seguenti funzioni:

- Settore n. 2:



Servizi privati, residenza, piccoli esercizi commerciali, grandi esercizi commerciali - limitatamente alla ricollocazione delle strutture esistenti - connettivo urbano, direzionale e parcheggi privati.

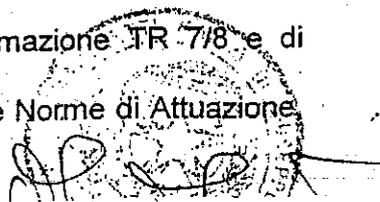
• Settore n. 3:

Servizi speciali - purché compatibili sotto il profilo ambientale, assistenza alla mobilità veicolare, deposito e commercio all'ingrosso;

- che il Fallimento Interklm, onde poter procedere alla separata cessione di fabbricati industriali esistenti e di aree edificabili, anche mediante traslazioni volumetriche, nonché di fabbricati da demolire e ricostruire, disciplinando nel contempo con la Amministrazione Comunale la cessione di aree per standard, gli accessi, la mobilità interna e gli interventi previsti, ha quindi determinato di sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale lo schema di Assetto Urbanistico del Settore 3 la cui perimetrazione e il cui stato di fatto risultano dalla planimetria in scala 1:1000 datata novembre 1998 denominata "Stato di Fatto";
- che per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26.2.1990, le disposizioni relative all'assetto insediativo classificano l'ambito di intervento Settore 3 come Tessuto Urbano, disciplinato dall'art. 38 delle relative Norme di Attuazione;

PREMESSO ALTRESI'

- che il Fallimento Interklm, in data 6.7.1998, ha presentato lo schema di Assetto Urbanistico del Settore n. 3, in conformità a quanto prescritto per l'attuazione della zona di trasformazione TR 7/8 e di quanto specificatamente previsto dalle relative Norme di Attuazione



Schema di Assetto Urbanistico consistente in una relazione generale, negli stralci della normativa di P.R.G. vigente e di quello adottato in regime di salvaguardia e nei seguenti elaborati:

a) tavola in scala 1:1000 relativa allo stato di fatto (all. B);

b) tavola in scala 1:1000 che individua la superficie territoriale del Settore 3, gli accessi, la viabilità interna, l'area per servizi, il poligono di edificabilità per la nuova edificazione, nonché le fasce verdi preesistenti, indicate come possibili ambiti di tutela, ove non confliggenti con esigenze di carattere operativo (all. C);

c) tavola in scala 1:1000 di individuazione dei settori di intervento e della densità edificatoria con le relative superfici territoriali, le superfici agibili, i parcheggi di pertinenza e le aree per standards (all. D);

che la Commissione Edilizia, esaminato il progetto medesimo nella seduta del 15.7.1998 ha espresso parere favorevole, prendendo atto della conformità normativa del progetto alle norme di P.R.G., come evidenziato dal Servizio Urbanistica;

che il progetto nell'ambito del Lotto 1 prevede la conservazione, con interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, dei fabbricati produttivi contrassegnati nella planimetria "C", scala 1:1000, con le lettere A, B, e C per una superficie agibile di mq. 21.400 circa oltre ad una superficie agibile pari a circa mq. 2.000, corrispondenti alla demolizione e ricostruzione dell'edificio D e dei piccoli edifici E - F - G - H, nonché alla realizzazione di un ampliamento di un piano sovrappalco nell'edificio C, complessivamente incidenti su una superficie territoriale di mq. 40.000 circa, dei quali mq. 17.500 circa come superficie coperta e mq. 22.500 circa per strade, parcheggi e preesi-

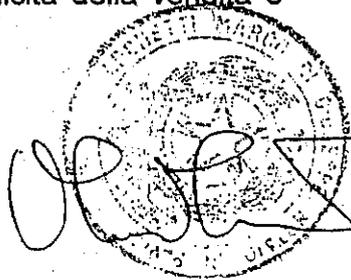
stenze, se possibile, da tutelare;

- che per i suddetti fabbricati A - B - C - D le destinazioni d'uso dovranno corrispondere a quelle ammesse dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente e del P.R.G. adottato;
- che il complesso degli edifici A - B - C - D dovrà essere dotato di parcheggi di pertinenza nella misura minima del 35% della S.A. (Superficie Agibile), pari a circa 7.850 mq.;  
8.190 SI APPROVA LA CORREZIONE
- che nell'ambito del Lotto 2 è prevista una nuova costruzione di carattere produttivo per una superficie agibile massima di mq. 40.800 circa incidente su una superficie territoriale di mq. 24.200 circa, quota parte della quale, fino a mq. 8.600, dovrà essere destinata a standard per servizi pubblici o di uso pubblico;
- che il Lotto 2 concentra in sé anche la Superficie Agibile di nuova edificazione non utilizzata dal Lotto 1 e traslata quindi dal Lotto 1 al Lotto 2, per cui il Lotto 1 non ha alcuna possibilità edificatoria ulteriore rispetto ai mq. 23.400 di Superficie Agibile previsti;
- che inoltre, per quanto riguarda l'edificio E, avente superficie agibile di 216 mq., è prevista la demolizione dello stesso con recupero di tale S.A. nel Settore 2 della Zona TR7/8;

#### Quanto sopra premesso

Il Fallimento Interklm, come sopra rappresentato ed autorizzato, si obbliga nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazione per sé e/o aventi causa, in particolare inserendo il rispetto e l'assunzione degli obblighi di cui al presente atto nella pubblicità della vendita e nei conseguenti provvedimenti di aggiudicazione.

#### ART. 1 - CESSIONE AREE A STANDARDS



Handwritten signature or initials.

Il Fallimento Interklm si impegna per sé e/o aventi causa a destinare una porzione dell'area di sua proprietà, localizzata nel settore di ponente in fregio a Via Ramellina, come di massima indicata sulla tav. B, quale area a servizi pubblici o di uso pubblico, della superficie di circa 8.600 mq.

Il Fallimento Interklm si impegna altresì per sé e/o aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Genova una porzione dell'area suddetta, della superficie pari al 15% del lotto che verrà asservito alle nuove costruzioni previste, sino ad una superficie di circa mq. 6.420, corrispondenti alla nuova S.A. complessiva massima di mq. 42.800 (mq. 40.800 nel lotto 2 e mq. 2.000 nel lotto 1); l'individuazione e l'esatto dimensionamento dell'area saranno determinate al momento della presentazione del progetto relativo al lotto 2 e la relativa cessione sarà regolata da apposito atto da approvarsi dalla Giunta Comunale.

La quota parte dell'area a servizi sopra citata eccedente il 15% del lotto asservito, potrà essere ceduta a terzi con il vincolo di destinazione d'uso per servizi pubblici o di uso pubblico, anche con possibilità di realizzare parcheggi nel sottosuolo della stessa.

Per quanto riguarda la nuova S.A. di circa mq. 2.000 prevista nel lotto 1 la stessa potrà essere autorizzata tramite rilascio di concessione edilizia diretta atteso che la quota d'area da cedere gratuitamente al Comune afferente tale S.A. sarà ceduta unitamente all'area a standard relativa al lotto 2, fatto salvo quanto stabilito nel successivo art. 10.

#### **ART. 2 - ULTERIORI IMPEGNI**

Il Fallimento Interklm si impegna a quanto in appresso per sé e/o aventi causa:



- A) a realizzare parcheggi di pertinenza in ragione del 35% della superficie agibile sia nel caso di nuova costruzione che di frazionamento dei fabbricati esistenti secondo quanto previsto dalle norme del nuovo P.R.G.; l'individuazione degli stessi avverrà al momento della presentazione dei singoli progetti finalizzati al conseguimento dei pertinenti titoli abilitativi; tali parcheggi saranno dotati delle necessarie opere di smaltimento delle acque piovane;
- B) a realizzare la viabilità interna privata a servizio dei vari insediamenti che dovrà essere dotata delle necessarie opere di smaltimento delle acque piovane;
- C) a realizzare un collettore fognario per le acque bianche che seguirà di massima il tracciato dell'attuale ferrovia interna per consentire lo smaltimento delle acque bianche del Rio San Michele;
- D) a riqualificare le aree di proprietà comunale in fregio al Rio San Michele tramite piantumazione delle stesse secondo modalità da concordarsi con gli Uffici Comunali.

### **ART. 3 - CONTRIBUTO DI CONCESSIONE EDILIZIA**

Il Fallimento Interklum si impegna per sé e/o aventi causa a corrispondere al Comune di Genova, in relazione al rilascio delle concessioni ad edificare relative agli edifici industriali di cui al progetto menzionato nelle premesse, il contributo di concessione edilizia di cui alla L. 10/77 definito sulla base della L.R. 25/1995, e secondo le modalità previste dalla delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 27.2.1996 e s.m., nonché il contributo relativo all'incidenza del costo delle opere necessarie per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi dell'art. 10



della L. 10/1977, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento del rilascio delle predette concessioni.

**ART. 4 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE**

**EDILIZIA**

Dall'importo del contributo di concessione edilizia sarà a sensi di legge scomputato, al momento del rilascio delle concessioni ad edificare relative agli edifici industriali di cui al progetto in premessa indicato, il corrispettivo IVA inclusa delle opere che il fallimento Interklm si è impegnato a realizzare ai sensi del precedente art. 2-D.

**ART. 5 - RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI**

**SERVIZI**

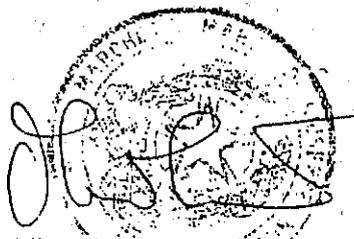
Il Fallimento Interklm si impegna per sé e/o gli aventi causa, per ciò che riguarda l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende diversi dal Comune, a richiedere a detti Enti ed Aziende le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

Ad ogni fine ed effetto di legge, le Aziende Speciali e le Società costituite dal Comune per la gestione dei Servizi Pubblici devono essere considerate soggetti terzi rispetto al Comune di Genova.

**ART. 6 - ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITA'**

**RELATIVE**

La realizzazione degli interventi di cui al progetto indicato in premessa dovrà rispettare i seguenti criteri:



*Handwritten mark or signature.*

- A. dovrà essere presentata la documentazione a carattere geologico-geotecnico in relazione ai vari interventi a termini della normativa vigente in materia e secondo le richieste degli Uffici Comunali;
- B. ogni intervento dovrà conseguire apposita e preventiva concessione ad edificare ed autorizzazione edilizia e, nell'ambito di ogni concessione od autorizzazione, dovranno essere rispettati i termini previsti dall'art. 4 della L. 28.1.1977 n. 10; nei casi consentiti potrà altresì applicarsi il disposto dell'art. 2, comma 60 L. 662/1996;
- C. dovranno essere rispettate le eventuali condizioni poste dalla Commissione Edilizia e dagli Uffici Comunali, purché rispondenti a norme vigenti.

Il fallimento Interklm per sé e/o per i suoi aventi causa manlevano il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dal Fallimento Interklm o da chi abbia assunto la proprietà dei beni, quale avente causa del fallimento.

#### **ART. 7 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI**

Il Fallimento Interklm si impegna ad includere in sede di bando e di procedura di aggiudicazione dei lotti tutti gli obblighi e oneri derivanti dal presente atto, nonché l'obbligo di porre a carico dei futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto.

#### **ART. 8 - MODALITA' DELLA CESSIONE DELLE AREE**

Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento della proprietà al Comune delle aree di cui al precedente art. 1, saranno sti-

pulati ad avvenuta approvazione dell'atto di cui all'art. 1 - comma 2 e secondo quanto stabilito nel medesimo atto.

Le aree che passeranno in capo al Comune di Genova dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombrere da persone e cose e con le più ampie garanzie da evizione.

Tali aree dovranno altresì rimanere iscritte al N.C.T. ed essere escluse dalla costruzione del Lotto trattato nel tipo mappale in sede di accatastamento delle nuove unità immobiliari.

La superficie delle aree da cedersi, ad eccezione delle aree a standards relative all'edificio D, ha valore indicativo essendo subordinato alla definizione del progetto della nuova costruzione prevista nel Lotto 2; in ogni caso, per le aree da cedersi si deve fare rinvio per esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi a cura e spese del Fallimento e suoi aventi causa, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

#### **ART. 9 - EVENTUALE RETROCESSIONE DI AREE**

Il Fallimento Interklm si riserva la facoltà di richiedere al Comune la retrocessione totale o parziale delle aree già proprietà della Fonderia S. Giorgio poste al confine nord dell'area ed espropriate per la realizzazione del P.d.Z. 167 di Pegli, al fine di realizzarvi accessi e aree di pertinenza funzionali alla nuova costruzione prevista nel Lotto 2.

#### **ART. 10 - GARANZIE**

A garanzia della cessione delle aree di cui al precedente art. 1 n.c., il Fallimento Interklm e/o aventi causa si impegna a consegnare al Comune al momento del rilascio della concessione ad edificare relativa alla

nuova S.A. prevista nel lotto 1, idonea fidejussione rilasciata da un Istituto di credito, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali per un importo pari a L. 25.000.000=.

La garanzia di cui sopra sarà, previa espressa autorizzazione del Comune, svincolata totalmente ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione previsto dal precedente art. 8.

Nel contratto fidejussorio di cui al presente articolo sarà inserita specifica clausola che impegni l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

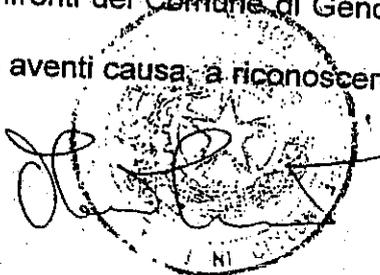
Dovrà essere inserita apposita clausola per cui l'istituto fidejussore non potrà opporre al Comune l'eventuale mancato pagamento del premio, né avvalersi del termine di cui all'art. 1957 comma 1 c.c.

La polizza fidejussoria dovrà recare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del soggetto sottoscrittore.

Oltre che in caso di qualsiasi altro inadempimento la garanzia cauzionale potrà esser incamerata, in tutto od in parte, senza formalità previa semplice comunicazione alla società, attestante l'inadempimento e l'oggetto dell'inadempimento, qualora non venisse dato seguito alla progettazione del lotto 2 e conseguentemente alla sottoscrizione dell'atto di cui all'art. 1 comma 2.

#### **ART. 11 - SPESE**

Il Fallimento Interklm si obbliga nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazione per sé e/o aventi causa, a riconoscere



a proprio carico tutte le spese del presente atto e conseguenti, invocando al riguardo tutte le norme di agevolazione vigenti.

Restano altresì a carico della società:

- a) i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali ivi compresi quelli derivanti dall'acquisizione di aree da parte del Comune;
- b) le spese dell'atto di cessione previsto dal presente atto, nonché quelle relative alla misurazione e redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute.

**ART. 12 - IMPEGNO NEI CONFRONTI DEGLI EX DIPENDENTI DELLA FONDERIA S. GIORGIO DI PRA'**

Il Fallimento Interklm, nell'ambito della cessione a terzi delle aree in questione, si impegna ad assumere ogni ragionevole iniziativa intesa a richiedere ai propri aventi causa di privilegiare nelle nuove assunzioni di aziende destinate ad insediarsi, i lavoratori delle Ex Fonderie S. Giorgio Prà in lista di mobilità, aventi i requisiti e le qualifiche previste per dette nuove assunzioni.

*Antonio Jannan'*

13

*Antonio Jannan'*

# PROCEDURA DI AUTOCERTIFICAZIONE

NOTAIO  
ARMANDO SALATI  
16121 Genova - Via D. Filadelfa 4/4  
Tel. (010) 5700453-5700454



Numero 8160 di Repertorio-----  
Numero 1024 di Raccolta-----

-----CONVENZIONE-----  
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno millenovecentonovantanove il giorno ventotto del mese di aprile in Genova, Via Garibaldi civico numero nove, in una sala del Comune di Genova.-----  
Davanti a me dottor ARMANDO SALATI Notaio con sede in Genova, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari-----

-----SONO COMParsi-----

L'Ingegnere Samuele Levi, nato a Sofia (Bulgaria) il sedici dicembre millenovecentoquarantadue e residente a Milano, Piazzale Aquileia 6, il quale interviene a questo atto quale procuratore speciale del "Fallimento Interklm Sistemi S.r.l." con sede in Pavia Via Robecchi Bricchetti 7 - Procedimento numero 3792 del Tribunale di Pavia-----

codice fiscale 01929990164 (di seguito per brevità Fallimento Interklm), tale nominato con procura autenticata dal Notaio Marco Marchetti di Milano in data 22 aprile 1999 Repertorio 26590 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B" onde ne costituisca parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti, aventi i requisiti di legge. Detta procura è stata ad esso procuratore conferita dall'Avvocato Davide Farinacci nella sua qualità di Curatore del suddetto Fallimento, autorizzato in tal senso con decreto del Tribunale di Pavia in data 19 aprile 1999 numero 428 di cronologico;-----

IL COMUNE DI GENOVA, codice fiscale 00856930102, in persona del dottor SCOTTONI ALDO, dirigente, nato a Genova il cinque maggio millenovecentotrentotto e domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, a quanto infra facoltizzato con delibera della Giunta Comunale di Genova in data 17 ottobre 1996 numero 1798 (in seguito, per brevità, anche denominato il "Comune").-----

Detti comparenti, della identità personale dei quali io Notaio sono certo, rinunziano d'accordo tra loro e con il mio consenso, avendo i requisiti di legge, ai testimoni e con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:-----

-----PREMESSO:-----

- che il Fallimento Interklm è proprietario di una area di superficie pari a circa mq. 75.800 in Genova Prà e degli immobili ivi presenti costituenti gli ambiti individuati catastalmente;-----

- che detta area, quale risulta perimetrata in tinta rossa nella planimetria catastale 1:2500 che si allega al presente atto sotto la lettera A), è attualmente in piena libera ed assoluta proprietà del Fallimento Interklm in forza dell'atto di fusione in data 12 novembre 1993 a rogito Notaio Gianpaolo Fabbì di Mantova numero 22117 di repertorio, registrato

COMUNE DI GENOVA  
S.U. - 21 - 29 NOV. 99  
SETTORE EMILIZIA PRIVATA  
SPORTELLO UNICO IMPRESE

a. Mantova il 22 novembre 1993 al numero 2436 con il quale la Fonderia ed Officine S. Giorgio Prà di Genova veniva incorporata in Interklm Sistemi S.r.l.;

- che il vigente strumento urbanistico comunale, P.R.G. approvato con il D.P.G.R. n. 408 del 3.4.1980, destina il complesso di che trattasi in parte prevalente come zona industriale ad alta densità (ZD/ad) ed in parte a zona per verde pubblico di quartiere, indicazione questa ultima che ha perso efficacia attuativa ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 1° comma della L. 19.11.1968 n. 1187, alla cui parte si applica pertanto il disposto dell'art. 2 della L.R. 10.11.1992 n. 30;

- che la revisione generale del detto strumento urbanistico, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 16.7.1997, comprende tali immobili nell'ambito della più vasta zona di trasformazione TR 7/8 - Distretto Produttivo di Prà i cui obiettivi sono il consolidamento e la riqualificazione dell'attività industriale, da coniugare con l'eliminazione dei principali fattori di incompatibilità fra l'abitato e la zona produttiva; funzioni caratterizzanti la zona di trasformazione sono l'industria e l'artigianato con possibilità di insediare anche altre funzioni: servizi pubblici, parcheggi pubblici, viabilità secondaria e terziario avanzato;

la zona di trasformazione è suddivisa in tre settori diversificati in ragione delle destinazioni funzionali di previsione;

= gli immobili in argomento costituiscono parte prevalente dei settori nn. 2 e 3 ove risultano ammesse anche le seguenti funzioni:

> Settore n.2: Servizi privati, residenza, piccoli esercizi commerciali, grandi esercizi commerciali - limitatamente alla ricollocazione delle strutture esistenti - connettivo urbano, direzionale e parcheggi privati.

> Settore n.3: Servizi speciali - purchè compatibili sotto il profilo ambientale, assistenza alla mobilità veicolare, deposito e commercio all'ingrosso;

- che il Fallimento Interklm, onde poter procedere alla separata cessione di fabbricati industriali esistenti e di aree edificabili, anche mediante traslazioni volumetriche, nonché di fabbricati da demolire e ricostruire, disciplinando nel contempo con la Amministrazione Comunale la cessione di aree per standard, gli accessi, la mobilità interna e gli interventi previsti, ha quindi determinato di sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale lo schema di Assetto Urbanistico del Settore 3 la cui perimetrazione e il cui stato di fatto risultano dalla planimetria in scala 1:1000 datata novembre 1998 denominata "Stato di Fatto";

- che per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con Deliberazione del Consiglio

Regionale n. 6 in data 26.2.1990, le disposizioni relative all'assetto insediativo classificano l'ambito di intervento Settore 3 come Tessuto Urbano, disciplinato dall'art. 38 delle relative Norme di Attuazione;-----

-----PREMESSO ALTRESI'-----

- che il Fallimento Interklím, in data 6.7.1998, ha presentato lo schema di Assetto Urbanistico del Settore n. 3, in conformità a quanto prescritto per l'attuazione della zona di trasformazione TR 7/8 e di quanto specificatamente previsto dalle relative Norme di Attuazione, Schema di Assetto Urbanistico consistente in una relazione generale, negli stralci della normativa di P.R.G. vigente e di quello adottato in regime di salvaguardia e nei seguenti elaborati:-----

----a) tavola in scala 1:1000 relativa allo stato di fatto (allegato B dell'infra citato atto di impegno);-----

----b) tavola in scala 1:1000 che individua la superficie territoriale del Settore 3, gli accessi, la viabilità interna, l'area per servizi, il poligono di edificabilità per la nuova edificazione, nonché le fasce verdi preesistenti, indicate come possibili ambiti di tutela, ove non confliggenti con esigenze di carattere operativo (allegato C dell'infra citato atto di impegno);-----

----c) tavola in scala 1:1000 di individuazione dei settori di intervento e della densità edificatoria con le relative superfici territoriali, le superfici agibili, i parcheggi di pertinenza e le aree per standards (allegato D dell'infra citato atto di impegno);-----

- che la Commissione Edilizia, esaminato il progetto medesimo nella seduta del 15.7.1998 ha espresso parere favorevole, prendendo atto della conformità normativa del progetto alle norme di P.R.G., come evidenziato dal Servizio Urbanistica;-----

- che il progetto nell'ambito del Lotto 1 prevede la conservazione, con interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, dei fabbricati produttivi contrassegnato nella planimetria "C", scala 1:1000, con le lettere A, B, e C per una superficie agibile di mq. 21.400 circa oltre ad una superficie agibile pari a circa mq. 2.000, corrispondenti alla demolizione e ricostruzione dell'edificio D e dei piccoli edifici E - F - G - H, nonché alla realizzazione di un ampliamento di un piano soppalcato nell'edificio C, complessivamente incidenti su una superficie territoriale di mq. 40.000 circa, dei quali mq. 17.500 circa come superficie coperta e mq. 22.500 circa per strade, parcheggi e preesistenze, se possibile, da tutelare;-----

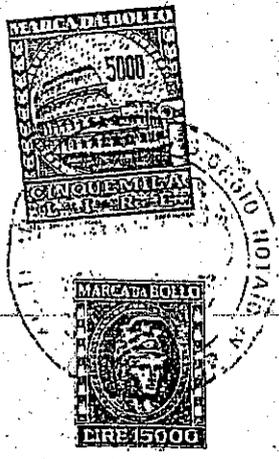
- che per i suddetti fabbricati A - B - C - D le destinazioni d'uso dovranno corrispondere a quelle ammesse dalle norme di attuazione del P.R.G. vigente e del P.R.G. adottato;

- che il complesso degli edifici A - B - C - D dovrà essere dotato di parcheggi di pertinenza nella misura minima del 35%-----



- della S.A. (Superficie Agibile), pari a circa 8.190 mq;-----
- che nell'ambito del Lotto 2 è prevista una nuova costruzione di carattere produttivo per una superficie agibile massima di mq. 40.800 circa incidente su una superficie territoriale di mq. 24.200 circa, quota parte della quale, fino a mq. 8.600, dovrà essere destinata a standard per servizi pubblici o di uso pubblico;-----
  - che il Lotto 2 concentra in sé anche la Superficie Agibile di nuova edificazione non utilizzata dal Lotto 1 e traslata quindi dal Lotto 1 al Lotto 2, per cui il Lotto 1 non ha alcuna possibilità edificatoria ulteriore rispetto ai mq. 23.400 di Superficie Agibile previsti;-----
  - che inoltre, per quanto riguarda l'edificio <sup>(1)</sup>E, avente superficie agibile di 216 mq., è prevista la demolizione dello stesso con recupero di tale S.A. nel Sett. 2 della Zona TR7/8;-----
  - che per la realizzazione degli interventi, così come previsti nel S.A.U. era necessaria la sottoscrizione di atto unilaterale d'impegno da parte del Fallimento Interklm per la disciplina degli impegni di carattere urbanistico-edilizio e patrimoniali della parte privata nei confronti del Comune di Genova, con particolare riferimento all'obbligo di cessione delle aree a standard ed agli obblighi relativi ai vincoli di destinazione a servizio pubblico per una parte delle aree interessate dagli interventi;-----
  - che in data 21 dicembre 1998 è stato sottoscritto dal Fallimento Interklm, nella persona del curatore Avvocato Davide Farinacci, l'atto d'impegno unilaterale mediante il quale il Fallimento Interklm si è assunto per sé e/o per tutti i suoi aventi causa nei confronti del Comune di Genova oltreché l'obbligo di attuare tutti gli interventi previsti nel progetto e sopra sinteticamente descritti anche gli altri obblighi riportati negli articoli della presente convenzione;-----
  - che la Commissione Edilizia Integrata, ai sensi dell'articolo 2 della L.R. n.15/1980, nella seduta del 15 luglio 1998 ha esaminato il progetto esprimendo sullo stesso parere favorevole;-----
  - che con delibera numero 33 in data 26 febbraio 1999 il Consiglio Comunale ha approvato il Progetto Urbanistico relativo a parte delle aree delle ex Fonderie San Giorgio di Prà, avente i contenuti dello schema di assetto urbanistico del Settore 3 della zona TR7/8 ed inoltre ha accettato l'impegno di cui sopra consistente nell'obbligo di stipulare la presente Convenzione per la definizione degli obblighi urbanistici ed economici-patrimoniali del Fallimento Interklm nei confronti del Comune di Genova.-----
- Quanto sopra premesso-----
- Il Fallimento Interklm, come sopra rappresentato ed autorizzato, si obbliga nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazione per sé e/o aventi causa, in parti-

colare inserendo il rispetto e l'assunzione degli obblighi di cui al presente atto nella pubblicità della vendita e nei conseguenti provvedimenti di aggiudicazione.-----  
Ciò premesso tra le Parti si conviene quanto segue:-----



**ART. 1 - CESSIONE AREE A STANDARDS**-----  
Il Fallimento Interklm si impegna per sè e/o aventi causa a destinare una porzione dell'area di sua proprietà, localizzata nel settore di ponente in fregio a Via Ramellina, come di massima indicata sulla tavola allegata sub B all'atto di impegno sopra citato, quale area a servizi pubblici o di uso pubblico, della superficie di circa 8.600 mq. e il Comune di Genova, come sopra rappresentato, accetta.-----

Il Fallimento Interklm si impegna altresì per sè e/o aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Genova che come sopra rappresentato accetta, una porzione dell'area suddetta, della superficie pari al 15% del lotto che verrà asservito alle nuove costruzioni previste, sino ad una superficie di circa mq. 6.420, corrispondenti alla nuova S.A. complessiva massima di mq. 42.800 (mq. 40.800 nel lotto 2 e mq. 2.000 nel lotto 1); l'individuazione e l'esatto dimensionamento dell'area saranno determinate al momento della presentazione del progetto relativo al lotto 2 e la relativa cessione sarà regolata da apposito atto da approvarsi dalla Giunta Comunale.-----

La quota parte dell'area a servizi sopra citata eccedente il 15% del lotto asservito, potrà essere ceduta a terzi con il vincolo di destinazione d'uso per servizi pubblici o di uso pubblico, anche con possibilità di realizzare parcheggi nel sottosuolo della stessa.-----

Per quanto riguarda la nuova S.A. di circa mq. 2.000 prevista nel lotto 1 la stessa potrà essere autorizzata tramite rilascio di concessione edilizia diretta atteso che la quota d'area da cedere gratuitamente al Comune afferente tale S.A. sarà ceduta unitamente all'area a standard relativa al lotto 2, fatto salvo quanto stabilito nel successivo art. 10.-----

**ART. 2 - ULTERIORI IMPEGNI**-----

Il Fallimento Interklm si impegna a quanto in appresso, per sè e/o aventi causa:-----

A) a realizzare parcheggi di pertinenza in ragione del 35% della superficie agibile sia nel caso di nuova costruzione che di frazionamento dei fabbricati esistenti secondo quanto previsto dalle norme del nuovo P.R.G.; l'individuazione degli stessi avverrà al momento della presentazione dei singoli progetti finalizzati al conseguimento dei pertinenti titoli abilitativi; tali parcheggi saranno dotati delle necessarie opere di smaltimento delle acque piovane;-----

B) a realizzare la viabilità interna privata a servizio dei vari insediamenti che dovrà essere dotata delle necessarie opere di smaltimento delle acque piovane;-----

C) a realizzare un collettore fognario per le acque bianche che seguirà di massima il tracciato dell'attuale ferrovia in-

tema per consentire lo smaltimento delle acque bianche del Rio San Michele:-----

D) a riqualificare le aree di proprietà comunale in fregio al Rio San Michele tramite piantumazione delle stesse secondo modalità da concordarsi con gli Uffici Comunali.-----

ART. 3 - CONTRIBUTO DI CONCESSIONE EDILIZIA-----

Il Fallimento Interklm si impegna per sè e/o aventi causa a corrispondere al Comune di Genova, in relazione al rilascio delle concessioni ad edificare relative agli edifici industriali di cui al progetto menzionato nelle premesse, il contributo di concessione edilizia di cui alla L. 10/77 definito sulla base della L.R. 25/1995, e secondo le modalità previste dalla delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 27.2.1996 e dalle delibere successive in materia, nonchè il contributo relativo all'incidenza del costo delle opere necessarie per lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi dell'art. 10 della L. 10/1977, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento del rilascio delle predette concessioni.-----

ART. 4 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE EDILIZIA-----

Dall'importo del contributo di concessione edilizia sarà ai sensi di legge scomputato, al momento del rilascio delle concessioni ad edificare relative agli edifici industriali di cui al progetto in premessa indicato, il corrispettivo (IVA inclusa) delle opere che il fallimento Interklm si è impegnato a realizzare ai sensi del precedente art. 2-D.-----

ART. 5 - RAPPORTI CON AZIENDE ED ENTI EROGATORI DI SERVIZI----

Il Fallimento Interklm si impegna per sè e/o aventi causa, per ciò che riguarda l'esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende diversi dal Comune, a richiedere a detti Enti ed Aziende le necessarie prescrizioni tecniche e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.-----

Ad ogni fine ed effetto di legge, le Aziende Speciali e le Società costituite dal Comune per la gestione dei Servizi Pubblici devono essere considerate soggetti terzi rispetto al Comune di Genova.-----

ART. 6 - ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITA' RELATIVE-----

La realizzazione degli interventi di cui al progetto indicato in premessa dovrà rispettare i seguenti criteri:-----

A. dovrà essere presentata la documentazione a carattere geologico-geotecnico in relazione ai vari interventi a termini della normativa vigente in materia e secondo le richieste degli Uffici Comunali:-----

B. ogni intervento dovrà conseguire apposita e preventiva concessione ad edificare ed autorizzazione edilizia e, nell'ambito di ogni concessione od autorizzazione, dovranno essere rispettati i termini previsti dall'art. 4 della L. 28.1.1977 n. 10; nei casi consentiti potrà altresì applicarsi il disposto dell'art. 2, comma 60 L.662/1996:-----

C. dovranno essere rispettate le eventuali condizioni poste dalla Commissione Edilizia e dagli Uffici Comunali, purchè rispondenti a norme vigenti;

Il Fallimento Interklm per sè e/o per i suoi aventi causa manlevano il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dal Fallimento Interklm o da chi abbia assunto la proprietà dei beni, quale avente causa del fallimento.

#### ART. 7 - TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

Il Fallimento Interklm si impegna ad includere in sede di bando e di procedura di aggiudicazione dei lotti tutti gli obblighi e oneri derivanti dal presente atto, nonchè l'obbligo di porre a carico dei futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto.

#### ART. 8 - MODALITA' DELLA CESSIONE DELLE AREE

Il contratto od i contratti definitivi necessari per il trasferimento della proprietà al Comune delle aree di cui al precedente art. 1, saranno stipulati ad avvenuta approvazione dell'atto di cui all'art. 1 - comma 2 e secondo quanto stabilito nel medesimo atto.

Le aree che passeranno in capo al Comune di Genova dovranno essere cedute libere da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonchè sgombrere da persone e cose e con le più ampie garanzie da evizione.

Tali aree dovranno altresì rimanere iscritte al N.C.T. ed essere escluse dalla costruzione del Lotto trattato nel tipo mappale in sede di accatastamento delle nuove unità immobiliari.

La superficie delle aree da cedersi, ad eccezione delle aree a standards relative all'edificio D, ha valore indicativo essendo subordinato alla definizione del progetto della nuova costruzione prevista nel Lotto 2; in ogni caso, per le aree da cedersi si deve fare rinvio per esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale da redigersi a cura e spese del Fallimento e suoi aventi causa, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree.

#### ART. 9 - EVENTUALE RETROCESSIONE DI AREE

Il Fallimento Interklm si riserva la facoltà di richiedere al Comune la retrocessione totale o parziale delle aree già proprietà della Fonderia San Giorgio poste al confine nord dell'area ed espropriate per la realizzazione del P.d.Z. 167 di Pegli, al fine di realizzarvi accessi e aree di pertinenza funzionali alla nuova costruzione prevista nel Lotto 2.

#### ART. 10 - GARANZIE

A garanzia della cessione delle aree di cui al precedente art. 1 ultimo comma, il Fallimento Interklm e/o aventi causa si impegna a consegnare al Comune al momento del rilascio della concessione ad edificare relativa alla nuova S.A. pre-



vista nel lotto 1, idonea fidejussione rilasciata da un Istituto di credito, alle condizioni stabilite dai competenti Uffici Tecnici Comunali per un importo pari a L. 25.000.000 (venticinquemilioni).

La garanzia di cui sopra sarà, previa espressa autorizzazione del Comune, svincolata totalmente ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione previsto dal precedente art. 8.

Nel contratto fidejussorio di cui al presente articolo sarà inserita specifica clausola che impegni l'Istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

Dovrà essere inserita apposita clausola per cui l'Istituto fidejussore non potrà opporre al Comune l'eventuale mancato pagamento del premio, nè avvalersi del termine di cui all'art. 1957 comma 1 c.c.

La polizza fidejussoria dovrà recare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del soggetto sottoscrittore.

Oltre che in caso di qualsiasi altro inadempimento la garanzia cauzionale potrà esser incamerata, in tutto od in parte, senza formalità previa semplice comunicazione alla società, attestante l'inadempimento e l'oggetto dell'inadempimento, qualora non venisse dato seguito alla progettazione del lotto 2 e conseguentemente alla sottoscrizione dell'atto di cui all'art. 1 comma 2.

#### ART. 11 - SPESE

Il Fallimento Interklím si obbliga nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazione per sé e/o aventi causa, a riconoscere a proprio carico tutte le spese del presente atto e conseguenti, invocando al riguardo tutte le norme di agevolazione vigenti.

Restano altresì a carico della società:

a) i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali ivi compresi quelli derivanti dall'acquisizione di aree da parte del Comune;

b) le spese dell'atto di cessione previsto dal presente atto, nonché quelle relative alla misurazione e redazione del tipo di frazionamento delle aree cedute.

#### ART. 12 - IMPEGNO NEI CONFRONTI DEGLI EX-DIPENDENTI DELLA FONDERIA S. GIORGIO DI PRÀ

Il Fallimento Interklím, nell'ambito della cessione a terzi delle aree in questione, si impegna ad assumere ogni ragionevole iniziativa intesa a richiedere ai propri aventi causa di privilegiare nelle nuove assunzioni di aziende destinate ad insediarsi, i lavoratori delle Ex Fonderie S. Giorgio di Prà in lista di mobilità, aventi i requisiti e le qualifiche previste per dette nuove assunzioni.

#### ART. 13 - DATI CATASTALI

Al fine della trascrizione le Parti dichiarano che le aree

interessate dal presente atto sono iscritte, presso l'Ufficio  
Tecnico Erariale di Genova, al Nuovo Catasto Terreni di Geno-  
va, foglio 14, Sezione III, mappali 667, 668, 669, 670 e 671.  
Richiesto io Notaio ho ricevuto e redatto il presente atto  
che, scritto in parte con mezzi meccanici e in minor parte a  
mano, da me medesimo e da persona di mia fiducia, su diciotto  
pagine di cinque fogli, ho letto ai componenti i quali lo  
hanno approvato e sottoscritto, unitamente a me Notaio.

Firmati: ALDO SCOTTONI-----  
----- LEVI SAMUELE-----  
----- ARMANDO SALATI NOTAIO-----

=====

(i) dele "E" e adde "I" (i) P.A.

*pl*

*Armando Salati*



MINISTERO DELLE LAVORAZIONI  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
 Ufficio Tecnico Erariale di GENOVA  
 Operatore : GEGCL9  
 Comune di GENOVA Sez. SEZ 3  
 Foglio : 14

RTICELLE RICHIESTE : 667, 668, 669, 670, 671

RTICELLA : 667 Superficie Calcolata: 6452 mq Qualita': ENTE URBANO Reddito Dominicale: 0  
 Partita n.: 1 Superficie Nominale : 6420 mq Classe : Reddito Agrario :

Tipi di aggiornamento che hanno interessato la particella e data di inserimento in mappa

1131 /98 - 1/12/1998  
 RTICELLA : 668 Superficie Calcolata: 2088 mq Qualita': ENTE URBANO Reddito Dominicale: 0  
 Partita n.: 1 Superficie Nominale : 2113 mq Classe : Reddito Agrario :

Tipi di aggiornamento che hanno interessato la particella e data di inserimento in mappa

1131 /98 - 1/12/1998  
 RTICELLA : 669 Superficie Calcolata: 18115 mq Qualita': ENTE URBANO Reddito Dominicale: 0  
 Partita n.: 1 Superficie Nominale : 18078 mq Classe : Reddito Agrario :

Tipi di aggiornamento che hanno interessato la particella e data di inserimento in mappa

1131 /98 - 1/12/1998  
 RTICELLA : 670 Superficie Calcolata: 39638 mq Qualita': ENTE URBANO Reddito Dominicale: 0  
 Partita n.: 1 Superficie Nominale : 40000 mq Classe : Reddito Agrario :

Tipi di aggiornamento che hanno interessato la particella e data di inserimento in mappa

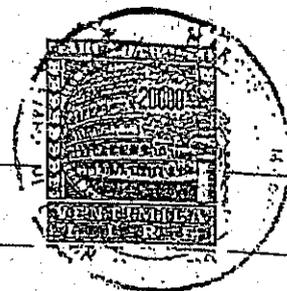
1131 /98 - 1/12/1998  
 RTICELLA : 671 Superficie Calcolata: 9214 mq Qualita': ENTE URBANO Reddito Dominicale: 0  
 Partita n.: 1 Superficie Nominale : 9185 mq Classe : Reddito Agrario :

Tipi di aggiornamento che hanno interessato la particella e data di inserimento in mappa

1131 /98 - 1/12/1998

ALLEGATO "B" AL N. 8160 DI REPERTORIO  
E N. 1024 DI RACCOLTA

PROCURA SPECIALE



Il sottoscritto:

Avv. DAVIDE FARINACCI nato a Milano il 30 novembre 1937 e domiciliato in Milano, Largo Augusto n. 3, nella sua qualità di curatore del "Fallimento INTERKLIM SISTEMI S.r.l.", a quanto infra autorizzato con Decreto del Tribunale di Pavia 19 aprile 1999 n. 428 cron.

nomina Procuratore Speciale l'Ing. SAMUELE LEVI nato a Sofia (BULGARIA) e residente a Milano, Piazzale Aquileia n. 6, codice fiscale LVE SML 42T16 Z104A

affinchè in nome e per conto del Fallimento sottoscriva Convenzione con il Comune di Genova, avente ad oggetto obblighi e pattuizioni precisati e contenuti nell'atto di impegno sottoscritto dall'Avv. Davide Farinacci, nella sua predetta qualità, in data 21 dicembre 1998 (il cui contenuto si intende integralmente richiamato nella presente procura), obblighi e pattuizioni relativi all'area in Genova Prà di proprietà del Fallimento e allo Schema di assetto urbanistico del settore n. 3 per l'attuazione della zona di trasformazione denominata TR 7/8, schema presentato dal Fallimento in data 6 luglio 1998, il tutto come approvato dal Consiglio Comunale di Genova con delibera n. 33 del 26 febbraio 1999.

Il nominato Procuratore Speciale potrà comunque compiere tutto quanto necessario od opportuno per l'esecuzione del presente mandato in modo che nessuno possa mai eccepire difetto

e/o indeterminatezza di poteri.

Con promessa del mandante di avere per rato e valido l'opera-  
to del nominato Procuratore.

Pavia, 22 aprile 1999

*Davide Farinacci*

\*\*\*\*\*

N. 26590 di repertorio

AUTENTICA DI FIRMA

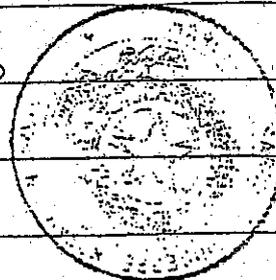
Certifico io sottoscritto Dott. Marco Marchetti Notaio in Pa-  
via ed iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia che,  
previa rinuncia con il mio assenso alla assistenza dei testi,  
il sig.:

DAVIDE FARINACCI nato a Milano il 30 novembre 1937 e domici-  
liato in Milano, Largo Augusto n. 3, libero professionista;  
della cui identità personale io Notaio sono certo, ha firmato  
di proprio pugno alla mia presenza la presente scrittura.

In Pavia, Via Luigi Porta n. 14

22/4/1999 (ventidue aprile millenovecentonovantanove)

*Marco Marchetti*



Copia conforme all'originale, firmato a norma di legge, che si rilascia  
prima della registrazione, in bollo, per gli usi consentiti in quanto atto  
da depositare presso il Comune di Genova per il rilascio di provvedimento  
di autorizzazione edilizia. Genova, ventotto aprile millenovecentonovantanove

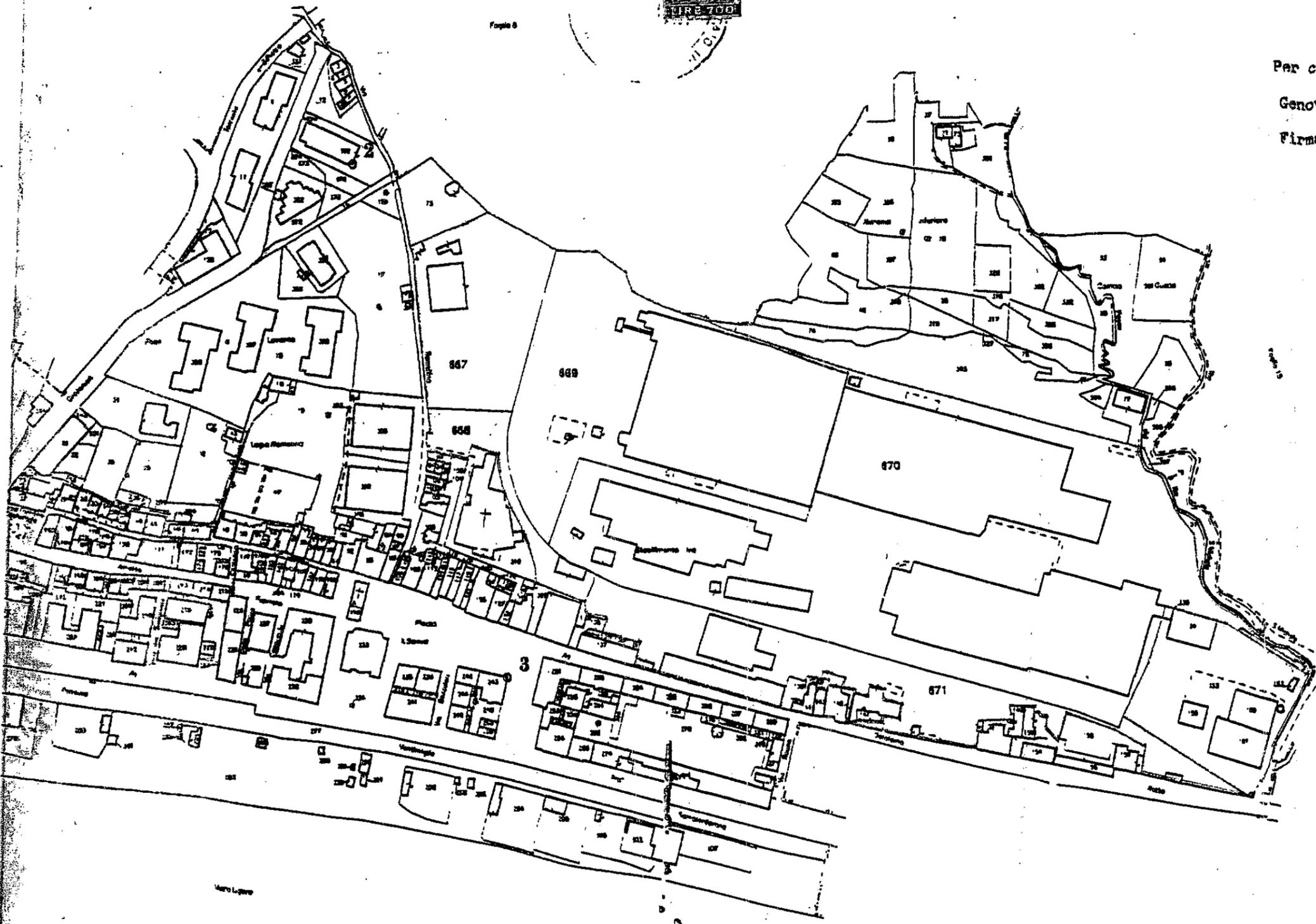
*Marco Marchetti*

ALFONSO 'A' AL N. 8160. DI RISTORNO  
E N. 1024. DI RACCOLTA

Scritta dalla Commissione  
Forte Diuro



Foglio 8



Per copia conforme all'originale.

Genova, 28 aprile 1999.

Firmati: ALDO SCOTTONI  
LEVI SAMUELE  
ARMANDO SALATI NOTAIO



Scala di 1:1000

Richiesta n. 6526  
Data: 10 - APR - 99  
Copia originale 1000  
Copia disegno: 2500  
Comune: GENOVA Sez. S.M.Z. 3  
Foglio: 14