



118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE
URBANISTICA

Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-52 del 24/02/2017

CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L., IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE "EUROSPIN ITALIA S.P.A." PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AL CIV. 155R DI VIA CARNIA - MUNICIPIO V VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, AI SENSI ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I (S.U. 328/2016)

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, ASSENSO ALL'AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. ED APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO/BOZZA DI CONVENZIONE, SOTTOSCRITTO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 14 in data 2 marzo 2017.

Su proposta del Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini;

Premesso che:

in attuazione del Capo I della legge 15.03.1997 n. 59, il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 ha conferito funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali;

in particolare, il Capo IV del sopraccitato Decreto Legislativo 112/98 conferisce ai Comuni "le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie", mediante l'istituzione di uno Sportello Unico;

in attuazione dei principi organizzativi previsti dal citato Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112, il Consiglio Regionale della Liguria ha approvato la Legge 24.03.1999 n. 9, concernente "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale dei compiti e delle funzioni amministrative, conferiti alla Regione dal Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112, nel settore 'sviluppo economico e attività produttive' e nelle materie 'istruzione scolastica e formazione professionale'";

il Capo V della citata L.R. 9/99, prevede che nei Comuni un'unica struttura sia responsabile dei procedimenti autorizzativi relativi alla localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione, cessazione e riattivazione di impianti produttivi, intendendosi tali le costruzioni od impianti destinati ad attività industriali, artigianali o commerciali, ivi comprese quelle turistico-ricettive, dirette alla produzione o allo scambio di beni o alla prestazione di servizi individuando procedure semplificate per l'approvazione di progetti inerenti impianti produttivi;

la legge regionale 10.04.2012 n. 10 e s.m.i. - anche in attuazione dell'art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito con modificazione dalla legge 06.10.2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 07.09.2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive), nonché dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25.06.2008 - definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello Sportello Unico per le Attività Produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.m.i. - trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

l'articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello Unico per le Imprese comportino l'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

Considerato che:

ad esito di procedimento concertativo ex art. 14 L.241/90 con Determinazione del Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica 2010/118.18.0/17 è stato approvato il progetto della Parini Real Estate s.r.l.- concernente la realizzazione di un complesso residenziale con Superficie Agibile di mq. 2.653,37 ed autorimessa interrata, con sistemazione superficiale a giardino pubblico e parcheggi, previa demolizione di fabbricati a diversa funzione con Superficie Agibile di mq .2.656,36 presenti sul lotto di intervento, posto a margine di via Carnia nel Municipio Val Polcevera;

intervento in ordine al quale - con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Riso di Genova in data 18.12.2008 - era stata sottoscritta tra la Parini Real Estate s.r.l. ed il Comune di Genova, convenzione urbanistica con la quale, tra l'altro, era stata disciplinata l'attuazione delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di spazi a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici per una superficie di 5.048 mq;

con determinazione dirigenziale n. 2013.-118.18.0.-18 del 19.03.2013 il Comune di Genova ha espresso parere favorevole alla variante edilizia, comportante ridimensionamento del piano a parcheggi interrato ed una modesta redistribuzione degli spazi pubblici previsti, in relazione a cui è sta-

to sottoscritto atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma in data 3 dicembre 2012, accettato ed approvato con la medesima determinazione dirigenziale;

con determinazione dirigenziale n. 2013-118-18.0.-36 del 17.06.2013 è stato assunto il provvedimento finale relativo alla citata variante;

la Real Estate s.r.l. ha quindi provveduto alla sola demolizione dei fabbricati presenti sull'area, in quanto la "stagnazione del mercato immobiliare che in questi ultimi anni ha paralizzato l'edilizia in generale ed in particolare quella a destinazione residenziale" ha indotto la Società a non proseguire nell'attuazione dell'intervento;

Preso atto che:

in data 01.08.2016 è pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale la Real Estate s.r.l. e la promissaria acquirente del lotto Costruzioni s.r.l., in nome e per conto della utilizzatrice "Eurospin Italia S.p.A.", hanno chiesto attivazione di un nuovo procedimento, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i., finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per realizzare un fabbricato commerciale con S.A. di mq. 1.233,50, ove attivare una Media Struttura di Vendita di generi alimentari con SNV di mq. 795,00, e relativi parcheggi di pertinenza;

in data 01.09.2016 è pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese, lettera con la quale la Parini Real Estate s.r.l. ha comunicato rinuncia alla realizzazione dell'intervento in precedenza assentito sullo stesso lotto;

il vigente Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3.12.2015, recepisce la dotazione di aree standard, previste dal progetto in precedenza assentito, nel Sistema dei Servizi (SIS-S) e classifica la restante parte del lotto, ove si prevede la nuova edificazione "Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale" (AR-UR), ove le medie strutture di vendita risultano essere elencate tra le funzioni principali ammesse;

trattandosi di intervento per la realizzazione del quale si rende necessario provvedere ad adeguamento del PUC (ancorchè limitatamente alla ripermimetrazione dell'area SIS-S senza ridurne la superficie) ad esito di preliminare istruttoria svolta dal Settore Urbanistica, è stata redatta una "Scheda di valutazione Preliminare", sottoposta alla Giunta Comunale che, con Decisione n 9 del 20.10.2016, ha espresso il proprio consenso all'avvio della Conferenza di Servizi, per le motivazioni di seguito riportate:

- l'aggiornamento del PUC, si rende necessario all'unico scopo di ripermimetrare le aree già computate nel bilancio degli standard urbanistici, e consentire attuazione di un progetto che comporta sensibile riduzione del carico insediativo rispetto al progetto in precedenza approvato (diminuzione di circa 1400 mq. di Superficie Agibile) oltre alla rinuncia dell'uso del sottosuolo per la realizzazione di un'autorimessa interrata,
- la nuova ipotesi di intervento, prefigura un inserimento equilibrato, tale da escludere contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento, ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di

un'area di cantiere ove i lavori di costruzione del nuovo insediamento non sono mai di fatto iniziati, e non è più di interesse dell'Operatore portare a compimento gli stessi;

- la realizzazione del nuovo intervento - conforme alle indicazioni del Livello Locale di Municipio-Assetto Urbanistico, non produrrà ripercussioni negative nei confronti del sistema dei servizi pubblici e del relativo bilancio, con reale possibilità di rendere fruibili per il Quartiere, spazi che diversamente rimarrebbero nell'attuale stato di degrado;
- per l'attuazione dell'intervento si rende necessario procedere mediante adeguamento del PUC vigente, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., in quanto per effetto della ripermetrazione dell'area a servizi, a superficie invariata, non si incide sulla descrizione fondativa, ne' sugli esiti della pronuncia regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica e neppure sugli obiettivi del PUC e non si pone in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei Piani territoriali, ne' con quelli di settore e neppure con quelli di livello sovraordinato.
- è volontà dell'Amministrazione, promuovere lo sviluppo di attività produttive, anche nel caso in cui per la loro realizzazione si renda necessario adeguare le indicazioni della strumentazione urbanistica comunale ove, come nel caso di specie, l'intervento non solo non risulti essere pregiudizievole del più ampio interesse della Collettività, ma offra anche occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico, per la definizione dei quali potrà essere attivato attraverso gli Organi del Municipio un " percorso partecipato " che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale e Residenti del Quartiere;

Preso inoltre atto che:

con lettera prot. 353679 del 20.10.2016 è stata convocata per il giorno 31.10.2016. seduta referente di Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.m.i., per l'approvazione del suddetto progetto;

per il procedimento, come sopra attivato, trova applicazione l'art. 10, comma 3 della Legge Regione Liguria n. 10/2012, come vigente alla data di presentazione dell'istanza in quanto, in virtù della disposizione di cui all'art. 46 comma 2 della L.R. 18.11.2016 n. 29, le modifiche introdotte con tale legge non si applicano ai procedimenti in corso attivati sulla base di istanze presentate prima della data di entrata in vigore della medesima legge;

della convocazione di Conferenza di Servizi è stata data pubblicità secondo le modalità ed i tempi stabiliti dall'art. 10 – comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.m.i., mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano SECOLO XIX , nell'edizione domenicale del 30.10.2016;

il giorno 31.10.2016 si è tenuta in seduta pubblica Conferenza di Servizi in sede referente per l'avvio del procedimento di approvazione del suddetto progetto;

nel termine stabilito dall'articolo 10 – comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.m.i., né in tempi successivi sono pervenute osservazioni;

gli atti della Conferenza di Servizi sono stati altresì pubblicati ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del Decreto legislativo 14.03.2013 n. 33 e s.m.i., avente ad oggetto "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni";

Rilevato che:

nell'ambito della Conferenza di Servizi ex art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i., il Comune è chiamato ad esprimere parere in ordine al progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l. in nome e per conto dell'utilizzatore "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio V Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., nonché accettare l'Atto di Impegno/Bozza di Convenzione, con il quale la Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l. hanno assunto nei confronti del Comune di Genova obbligazioni connesse al progetto di cui trattasi

come descritto e posto in evidenza nella Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese del 23.02.2017, sono state acquisite in atti del procedimento favorevoli valutazioni ed i pareri di competenza delle Strutture infra citate:

- Struttura di Staff Energy Manager – Ufficio Energia, lettera prot. 369881/ Energia del 03.11.2016
- Settore Igiene e Acustica - Ufficio Risanamento Acustico, lettera prot. 406232/RA del 5.12.2016,
- Ufficio Geologico, lettera prot. 425819 del 20.12.2016,
- Direzione Manutenzione Sviluppo e Municipi:
 - Ufficio Verde Pubblico, lettera prot. 10899 del 12.01.2017,
 - Ufficio Accessibilità, lettera prot. 418745 del 15.12.2016,
 - Settore Spazi Pubblici Urbani, lettera prot.11428 del 12.01.2017,
- Relazione Urbanistica in data 23.02.2017, con la quale, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, vengono svolte considerazioni in ordine alla sussistenza delle condizioni per l'approvazione di "progetto convenzionato ex art. 49 L.R.36/97 e s.m.i.", inerente la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., concernente la diversa localizzazione e tipologia dei servizi pubblici,
- Direzione Patrimonio Demanio ed Impiantistica Sportiva, lettera prot n. 60600 del 21.02.2017.con la quale, con riferimento al disposto dall'art 38 comma 6 bis della LR n 16/2008 viene dato atto che, per effetto dell'aggiornamento al PUC, non si determina maggior valore del lotto di intervento;

- Settore Urbanistica - Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, lettera prot.NP/2017/225 del 23.02.2017, con la quale è stato dato atto della congruità degli importi del costo delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento;
- Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture, lettere prot. 397073 del 24.11.2016, e prot 422548 del 19.12.2016, parere conclusivamente favorevole, subordinatamente alla acquisizione di deroga - ex dei DD.MM 6792/2001 e 1699/2006 - del Ministero Infrastrutture e Trasporti, attraverso il Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria, relativamente al nuovo tratto stradale pubblico, per quanto attiene la previsione di un solo marciapiedi e le caratteristiche dimensionali dell'allargamento in curva;

Ritenuto di rilevare che:

le modifiche da apportare al vigente PUC, in considerazione del progetto di che trattasi, non possono qualificarsi "variante organica" del Piano Urbanistico Comunale, in quanto le modifiche stesse si limitano a una ridotta e puntuale redistribuzione delle aree facenti parte del bilancio dei servizi, in cui non risulta ridotta, ma anzi leggermente aumentata, la dimensione complessiva degli spazi concorrenti alla formazione del bilancio stesso;

in ragione di quanto sopra, la proposta di che trattasi, non qualificabile "variante organica" al PUC, non è compresa tra quelle da sottoporre al parere obbligatorio del Municipio ex art. 59 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, rientrando invece tra quelle per cui è dovuta, ai sensi dell'art. 61 del medesimo regolamento, la "tempestiva informazione al competente Municipio, il quale attraverso la Giunta ha facoltà di far pervenire, nel termine di 15 giorni dal ricevimento, osservazioni ai competenti Organi comunali;

in conformità con quanto sopra precisato, con lettera prot. 353698 del 20.10.2016, il Presidente del Municipio è stato invitato, alla Seduta Referente della quale, in allegato a lettera prot. 366699 del 02.11.2016, si è successivamente provveduto all'invio del Verbale, unitamente a copia delle elaborazioni di progetto. Con successiva lettera prot. n. 429295 del 23.12.2016 si è inoltre provveduto all'invio di elaborati di progetto relativi alla sistemazione dell'area verde, adeguati alle indicazioni fornite dalla Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipali- Ufficio del Verde. In tale occasione si è inoltre ritenuto dover richiamare quanto posto in evidenza dalla Giunta Comunale che, nell'assumere decisione in merito alla sussistenza delle condizioni per avviare il procedimento, ha sottolineato che il progetto offre occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico, per la definizione dei quali potrà essere attivato attraverso gli Organi del Municipio un "percorso partecipato" che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale i Residenti del Quartiere;

in merito a quanto da ultimo rappresentato con nota prot. 45353 del 09.02.2017 è stata convocata per lunedì 13.02.2017, presso la sede del Municipio V Val Polcevera, seduta della Commissione Consiliare 2^ " Bilancio, assetto del territorio, sviluppo economico, tutela ambiente, interventi manutentivi, viabilità su base locale", nel corso della quale sono state svolte audizioni di Cittadini;

con mail in data 16.02.2017 il Municipio ha inviato copia del Verbale della seduta svoltasi il 13.02.2017, con il quale, preso atto del recepimento nel progetto delle richieste formulate dalla cittadinanza, la predetta Commissione " ritiene esaustivo e concluso l'iter partecipativo con le risultanze percepite ";

Rilevato inoltre, come evidenziato nell'ambito della "Relazione Urbanistica", datata 23.02.2017, che:

l'aggiornamento del PUC vigente si rende necessario all'unico scopo di ripermire le aree già computate nel bilancio degli standard urbanistici e consentire attuazione di un progetto che comporta sensibile riduzione del carico insediativo rispetto al progetto in precedenza approvato e rinuncia dell'uso del sottosuolo per la realizzazione di un'autorimessa interrata,

al netto dell'area compresa nel Sistema dei Servizi, il PUC comprende il lotto di intervento in Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ove le medie strutture di vendita risultano essere "funzione principale ammessa", nei termini e modalità stabilite dalla vigente disciplina regionale approvata con DCR 31/2012 e s.m.i. "Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni- Legge Regionale 02.01.2007 n. 1 (Testo Unico in materia di Commercio)";.

la modifica del PUC sostanzia l'ipotesi formulata all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.im., in quanto per effetto della ripermizione dell'area a servizi, a superficie invariata, non si incide sulla descrizione fondativa, ne' sugli esiti della pronuncia regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica e neppure sugli obiettivi del PUC e non si pone in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei Piani territoriali, ne' con quelli di settore e neppure con quelli di livello sovraordinato;

l'aggiornamento del PUC, sotteso all'approvazione del progetto, non è riconducibile ad alcuna delle ipotesi formulate dalla D.G.R. 223/2014 e pertanto non rientra nel campo di applicazione della L.R. 32/2012 in materia di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, come risulta peraltro dall'istruttoria svolta dagli Uffici, che hanno proceduto secondo la check-list degli elementi e componenti di riferimento per l'applicazione della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui alla nota della Provincia di Genova n. 46733 del 09.05.2014;

l'intervento prefigura un inserimento equilibrato nel contesto, tale da escludere contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento, ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di un'area di cantiere ove i lavori di costruzione del nuovo insediamento non sono mai di fatto iniziati, e non è più di interesse dell'Operatore portare a compimento gli stessi;

Considerato in particolare che è volontà dell'Amministrazione promuovere lo sviluppo di attività produttive, anche nel caso in cui per la loro realizzazione si renda necessario adeguare le indicazioni della strumentazione urbanistica comunale ove, come nel caso di specie, l'intervento non solo non risulti essere pregiudizievole del più ampio interesse della Collettività, ma offra anche occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico;

Rilevato infine che:

con Atto d'Impegno/ Bozza di Convenzione, sottoscritto dalla Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l. in data 23.02.2017, debitamente autenticato nelle firme, registrato il 23.02.2017 al N. 3208 serie 1T, le predette Società si sono impegnate a stipulare con il Comune di Genova conven-

zione relativa alle obbligazioni connesse al progetto S.U. 328/2016, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia 155R, in località Teglia, comportante aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i.;

detta Bozza di Convenzione prevede tra l'altro, la realizzazione a cura e spese della parte privata, delle seguenti opere di urbanizzazione:

-parco pubblico, avente superficie di 3.515 mq- articolato in viali e percorsi di accesso pedonale attrezzati con panchine e zone di riposo, pista ciclabile e per il pattinaggio a ruote, area gioco/sport in materiale anti trauma, area di sosta ombreggiata con panchine e altri elementi di arredo, area per sgambatura cani - su cui insiste un fabbricato in muratura di circa 45 mq da destinare ad attività del quartiere (opera prevista in cessione al Comune e a scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire);

-parcheggio pubblico a raso, in fregio a via Carnia, per circa 23 posti auto e 13 posti moto, accessibile tramite viabilità di nuova realizzazione, nel distacco compreso tra i civici 71 e 73 di via Teglia, per una superficie complessiva di 1.585 mq (opera previste in cessione al Comune e a scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire);

nonché l'impegno a provvedere, per un periodo di 10 anni decorrenti dalla cessione al Comune di Genova delle aree medesime, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, nonché del parcheggio pubblico a raso e della viabilità, assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.

detta bozza di convenzione prevede inoltre, in particolare:

-la rinuncia della Parini Real Estate s.r.l, alla restituzione, da parte del Comune di Genova, della somma versata al Comune di Genova a titolo di oneri di urbanizzazione e prima rata del costo di costruzione in relazione al precedente progetto CDS 56/2006, approvato con determinazione dirigenziale n.2010-118.18.0.-17 del 15.04.2010, ed altresì la rinuncia espressa a ogni e qualsiasi pretesa nei confronti del Comune di Genova derivante e/o connessa al predetto progetto CDS n. 56/2006;

-che con la sottoscrizione della convenzione medesima, le parti dichiarano di essere a conoscenza ed espressamente accettare che la realizzazione dell'edificio a destinazione commerciale di cui al progetto S.U. 328/2016 esaurisce completamente la potenzialità edificatoria del lotto; di conseguenza la superficie agibile (S.A.) demolita in attuazione del precedente progetto Cds n. 56/06 e non utilizzata non potrà essere accantonata nell'apposito registro della S.A;

-idonee garanzie fideiussorie a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui sopra;

Vista l'istanza pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 1.8.2016, con la quale la Real Estate s.r.l. e la promissaria acquirente del lotto Costruzioni s.r.l., in nome e per conto della utilizzatrice "Eurospin Italia S.p.A.", hanno chiesto attivazione del procedimento di approvazione del progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il verbale della seduta Referente di Conferenza di Servizi - ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i., tenutasi in data 31.10.2016, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione svolta dallo Sportello Unico per le Imprese in data 23.02.2017, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le valutazioni ed i pareri espressi dai sopra elencati Settori ed Uffici, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera prot. 426271 del 21.12.2016 con la quale si è provveduto ad inviare copia del progetto al Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione Urbanistica in data 23.02.2017, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visti gli elaborati cartografici e bilancio dei Servizi predisposti dalla Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti, concernenti l'aggiornamento del PUC, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera della Direzione Patrimonio Demanio ed Impiantistica Sportiva prot 60600 in data 21.02.2017, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera del Settore Urbanistica - Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, prot. NP/2017/225 del 23.02.2017, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l'Atto d'Impegno/ Bozza di Convenzione, sottoscritto in data 23.02.2017 dalla Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l., allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera prot. 353698 del 20.10.2016 con la quale è stata data comunicazione al Municipio Val Polcevera dell'avvio del procedimento di approvazione del progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera prot. 366699 del 2.11.2016, in allegato alla quale sono stati inviati al Municipio V Val Polcevera il Verbale della Seduta Referente della Conferenza di servizi e gli elaborati di progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera prot. 429295 del 23.12.2016, in allegato alla quale sono stati inviati al Municipio V Val Polcevera elaborati di progetto relativi alla sistemazione dell'area verde, adeguati alle indicazioni fornite dalla Direzione Manutenzione Sviluppo Municipi-Ufficio del Verde, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il Verbale della Commissione 2° “ Bilancio, assetto del territorio, sviluppo economico, tutela ambiente, interventi manutentivi, viabilità su base locale” del Municipio V Val Polcevera, in data 13.02.2017, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Ritenuto che ricorrano le condizioni per:

a) esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all’approvazione del progetto per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. progetto che risulta composto dalla seguente documentazione tecnico, grafica e descrittiva:

Elaborati Descrittivi:

- ALL. 1- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA;
- ALL. 2- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL. 3- RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE;
- ALL. 4- VERIFICA RIPERCUSSIONI INTERVENTO ED ALLEGATI;
- ALL. 5- STUDIO ORGANICO D'INSIEME;
- ALL. 6- RELAZIONE GEOLOGICA
- ALL. 7- VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA /IMPATTO ACUSTICO
- ALL. 8- RELAZIONE REQUISITI ENERGETICI EDIFICIO
- ALL. 9- PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI, MECCANICI, TERMOIDRAULICI,
- ALL. 10- RELAZIONE CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI
- ALL. 11- RELAZIONE VALUTAZIONE TRASPORTISTICA

Elaborati Grafici:

- Tav. 01) - Stralci Planimetrici;
- Tav. 02) - Rilievo Generale Area di Intervento;
- Tav. 03A) - Pianta P. Terra edif. a qt. 29.05 e sistemazione generale
- Tav. 04C) - Pianta Piano Coperture e sistemazione generale
- Tav. 05) - Prospetti Nord - Sud - Est - Ovest ;
- Tav. 06) - Sezioni A-A e B-B ;
- Tav. 07) - Computo generale delle superfici;
- Tav. 08B) - Verifica permeabilità dei suoli;
- Tav. 09) - Schema delle defluenze
- Tav. 10) - Schema delle defluenze - particolari
- Tav. 11) - Verifica interferenze captazione acque per uso umano
- Tav. 12) - Barriere Architettoniche;
- Tav. 14) -Verifica dotazione standard
- Tav. 15) – Progetto architettonico “ locale per socialità ”

Progetto del Verde

Relazione Tecnico descrittiva

Tav. V01 - Sistemazione a verde - stato attuale

Tav. V02 - Sistemazione a verde - inquadramento generale:

Tav. V03 - Sistemazione a verde - planimetria interventi

Progetto nuovo ramo stradale di via Carnia

Relazione specialistica

- Tav. - T1B- Planimetria generale

- Tav. - T2B- Visibilità

- Tav. - T3B- Sezioni

Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione

-Planimetria di riferimento

-Computo metrico estimativo opere a scomputo

b) esprimere assenso, ai sensi dell'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.m.i., come vigente al momento della presentazione dell'istanza di che trattasi, all'aggiornamento del PUC, riconducibile alla fattispecie indicata all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., come risultante dall'elaborato cartografico e bilancio dei Servizi;

c) accettare ed approvare, per i motivi espressi in premessa, l'Atto d'Impegno/bozza di convenzione sottoscritto in data 23.02.2017, dalla Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l., debitamente autenticato nelle firme, relativo alle obbligazioni connesse al progetto S.U. 328/2016 per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia 155R, in località Teglia, comportante aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i.,

Visto l'articolo 10 – comma 3 della L.R. 05.04.2012 n. 10 e s.m.i.,

Visto l'art. 46 comma 2 della L.R. 18.11.2016 n. 29

Visto l'articolo 43 della L.R. 04.09.1997 n. 36 e s.m.i.,

Visti inoltre:

- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 25/1995 e s.m.i.;
- il P.U.C. in vigore dal 3.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

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. 49 comma I del D.Lgs. n.267/00;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

1) di esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto, composto degli elaborati elencati in premessa, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio V Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all' art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i.

2) di esprimere assenso, ai sensi dell'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.m.i., come vigente al momento della presentazione dell'istanza di che trattasi, all'aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie indicata all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., come risultante dall' elaborato cartografico e bilancio dei Servizi;

3) di accettare ed approvare per i motivi espressi in premessa, l'Atto d'Impegno/bozza di convenzione sottoscritto in data 23.02.2017, dalla Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l., debitamente autenticato nelle firme, con cui le predette società si sono impegnate a stipulare con il Comune di Genova convenzione relativa alle obbligazioni connesse al progetto S.U. 328/2016, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia 155R, in località Teglia, comportante aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i.;

4) di dare atto che Bozza di Convenzione, di cui al precedente punto 3) allegata al citato Atto di Impegno, in particolare prevede la realizzazione a cura e spese della parte privata, delle seguenti opere di urbanizzazione:

-parco pubblico, avente superficie di 3.515 mq -articolato in viali e percorsi di accesso pedonale attrezzati con panchine e zone di riposo, pista ciclabile e per il pattinaggio a ruote, area gioco/sport in materiale anti trauma, area di sosta ombreggiata con panchine e altri elementi di arredo, area per sgambatura cani - su cui insiste un fabbricato in muratura di circa 45 mq da destinare ad attività del quartiere (opera prevista in cessione al Comune e a scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire);

-parcheggio pubblico a raso, in fregio a via Carnia, per circa 23 posti auto e 13 posti moto, accessibile tramite viabilità di nuova realizzazione, nel distacco compreso tra i civici 71 e 73 di via Teglia, per una superficie complessiva di 1.585 mq (opera previste in cessione al Comune e a scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire);

nonché l'impegno a provvedere, per un periodo di 10 anni decorrenti dalla cessione al Comune di Genova delle aree medesime, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, nonché del parcheggio pubblico a raso e della viabilità, assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.

5) di dare atto che la suddetta Bozza di Convenzione prevede inoltre:

- la rinuncia della Parini Real Estate s.r.l. alla restituzione, da parte del Comune di Genova, della somma versata al Comune di Genova, a titolo di oneri di urbanizzazione e prima rata del costo di costruzione in relazione al precedente progetto CDS 56/2006, approvato con determinazione dirigenziale n.2010-118.18.0.-17 del 15.04.2010, ed altresì la rinuncia espressa a ogni e qualsiasi pretesa nei confronti del Comune di Genova derivante e/o connessa al predetto progetto CDS n. 56/2006.
- che le parti dichiarano di essere a conoscenza ed espressamente accettare che la realizzazione dell'edificio a destinazione commerciale di cui al progetto S.U. 328/2016 esaurisce completamente la potenzialità edificatoria del lotto; di conseguenza la superficie agibile (S.A.) demolita in attuazione del precedente progetto CdS n. 56/06 e non utilizzata non potrà essere accantonata nell'apposito registro della S.A, in quanto trattasi di fattispecie non compresa tra quelle indicate all'art.10 delle Norme Generali del PUC;
- idonee garanzie fideiussorie a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui sopra;

6) di stabilire che il Permesso di Costruire che abiliterà l'esecuzione dell'intervento, potrà essere rilasciato successivamente al favorevole esito della conferenza di Servizi deliberante, che sostituisce a tutti gli effetti le intese, i concerti, i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni o gli assensi comunque denominati delle amministrazioni pubbliche interessate, ai sensi dell'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.m.i. e subordinatamente alla acquisizione di deroga da parte del Ministero Infrastrutture e Trasporti, tramite il Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria, in ordine alle caratteristiche tipologiche e dimensionali del nuovo tratto di Via Carnia;

7) di dare mandato allo Sportello Unico per le Imprese di curare gli adempimenti tecnico - procedurali per la conclusione del procedimento di approvazione del progetto, al fine del rilascio del pertinente titolo abilitativo edilizio, in esito alla Conferenza di Servizi Deliberante;

8) di dare mandato alla Direzione Stazione Unica Appaltante - Settore Gare e Contratti per gli adempimenti di competenza, ivi compresi eventuali opportuni adeguamenti di natura tecnico giuridica al testo della Convenzione;

9) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

10) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000.