



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2021-187.0.0.-9**

L'anno 2021 il giorno 26 del mese di Gennaio il sottoscritto Lottici Simona in qualita' di dirigente di Direzione Valorizzazione Patrimonio E Demanio Marittimo, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 13 DEL 27/02/2018. VENDITA MEDIANTE GARA PUBBLICA DEL LOTTO N. 35 COSTITUITO DA UN COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN GENOVA, VIA DEL COMMERCIO 120. APPROVAZIONE DELL'AVVISO DI GARA PUBBLICA.

Adottata il 26/01/2021  
Esecutiva dal 26/01/2021

26/01/2021	LOTTICI SIMONA
------------	----------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2021-187.0.0.-9**

OGGETTO: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 13 DEL 27/02/2018. VENDITA MEDIANTE GARA PUBBLICA DEL LOTTO N. 35 COSTITUITO DA UN COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN GENOVA, VIA DEL COMMERCIO 120. APPROVAZIONE DELL'AVVISO DI GARA PUBBLICA.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 27 febbraio 2018 è stato approvato il piano delle alienazioni ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25 giugno 2008 e s.m. e i., costituito da n. 35 lotti;
- tra gli immobili inseriti nel citato piano di vendita è compreso il lotto n. 35 costituito da alcuni manufatti e area di pertinenza siti in Genova, Via del Commercio 120;
- tale compendio immobiliare è censito al Catasto Terreni Sez. 9, fg. 5, part. 156;

Visto l'art. 13 del Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova stabilisce la procedura di vendita, mediante gara pubblica, di beni immobili ad uso non abitativo;

Dato atto che la citata deliberazione C.C. n. 13/2018, al punto 5 rinvia a successivo provvedimento dirigenziale l'individuazione delle modalità di vendita dei singoli lotti e al punto 11 individua i criteri cui dovranno attenersi gli uffici per procedere alla vendita;

Ritenuto necessario adottare le forme di pubblicità previste dall'art. 18 del citato Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare, al fine di favorire la più ampia partecipazione alla gara pubblica;

Dato altresì atto che:

la presente determinazione dirigenziale è regolare sotto il profilo tecnico, amministrativo e contabile ai sensi dell'art. 147bis – comma 1 – D.Lgs. 267/2000 (TUEL);

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

in relazione al presente provvedimento è stata accertata l'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis – L. 241/1990 e s.m. e i.;

Atteso che il presente provvedimento non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile;

Visti:

il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 21/01/2020;

gli articoli 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;

gli articoli 107, 153 comma 5 e 179, comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267;

gli articoli 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30/03/2001 n. 165 e successive modifiche ed integrazioni;

#### DETERMINA

1) di procedere, per le motivazioni di cui in premessa, alla vendita del lotto n. 35, mediante procedura ad evidenza pubblica, del compendio immobiliare costituito da alcuni manufatti e area di pertinenza siti in Genova, Via del Commercio 120, censito al Catasto Terreni Sez. 9, Fg. 5, Mapp. 156 e al Catasto Fabbricati sez. NER, Fg. 5, Mapp. 156;

2) di stabilire che il prezzo da porre a base di gara per il compendio immobiliare, oggetto del presente provvedimento, è pari a **Euro 91.000,00** oltre oneri fiscali come per legge dovuti;

3) di dare atto che la gara pubblica si svolgerà secondo le modalità di cui all'allegato Avviso di gara;

4) di dare attuazione al programma di vendita di cui alla sopra richiamata deliberazione approvando lo schema di "Avviso di Gara Pubblica", che si allega alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale (All.1)

5) di stabilire altresì, che saranno a cura e spese dell'acquirente le operazioni di demolizione di alcuni volumi non condonabili, in quanto insistenti nella fascia di rispetto fluviale del Torrente Nervi e le operazioni catastali eventualmente necessarie;

6) di rinviare a successivo provvedimento dirigenziale l'aggiudicazione definitiva derivante dagli esiti della gara, nonché l'accertamento dell'entrata conseguente alla vendita dell'immobile.

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

Il Dirigente  
Dott.ssa Simona Lottici

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO**  
**Ufficio Operazioni Immobiliari Straordinarie e Attività Finanziaria**

**AVVISO DI GARA PUBBLICA PER**  
**VENDITA IMMOBILIARE**

Si rende noto che il giorno 00/00/2021, a partire dalle ore 00.00, avrà luogo in una sala del Comune di Genova, via di Francia 1, l'apertura della procedura ad evidenza pubblica per la vendita, ai sensi del Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2020, in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 27 febbraio 2018, per mezzo di offerte per schede segrete in aumento da confrontarsi col prezzo a base di gara, del seguente lotto:

Immobile, costituito da alcuni manufatti e area di pertinenza, ubicato in Genova, **Via del Commercio n. 120**, censito al Catasto Terreni, Sezione 9, Foglio 5, particella 156 e a Catasto Fabbricati, sez. NER, Foglio 5, particella 156, cat.C/2.

**Destinazione urbanistica:** AR-PU e per un'esigua parte entro la Rete Idrografica relativa all'alveo del Torrente Nervi.

**Prezzo base di gara: Euro 91.000,00**

Il prezzo a base di gara deve intendersi al netto degli oneri fiscali.

Si allega planimetria descrittiva dell'immobile (**Allegato 1**)

Si informa che per il compendio in oggetto è stato rilasciato, con provvedimento n. 34896 in data 03/12/2020 (**Allegato 2**) Titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge n.47-1985 per il mantenimento di opere realizzate nel complesso di Via del Commercio 120 e consistenti in:

- fabbricato in pilastri in c.a., tamponato con blocchetti in cls ed avente copertura in lamiera denominato "Fabbricato 3" nella planimetria Allegato 1;
- porzione di manufatto in struttura di c.a., tamponamenti in blocchetti di cls e copertura in lamiera zincato antistante l'ingresso al compendio denominato "Fabbricato 2" nella planimetria

1. Condizioni di ammissibilità

Per essere ammesso alla gara il concorrente dovrà produrre una dichiarazione in carta libera (come da modulo fac-simile allegato) nella quale attesti, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, quanto segue:

- 1) di aver preso visione di tutte le condizioni e clausole contenute nel presente avviso di gara;
- 2) di non essere interdetto o inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- 3) che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

⇒ solo nel caso di offerte per procura o per persona da nominare:

Il concorrente che partecipa alla gara per conto di altro soggetto (persona fisica, ovvero società o altra persona giuridica di cui non abbia la rappresentanza legale) dovrà esibire, in originale la procura autentica e speciale.

Il concorrente che partecipa alla gara per persona da nominare e il nominato, dovranno avere i requisiti personali necessari per essere ammessi alla gara.

In caso l'aggiudicazione definitiva avvenga in favore di chi ha espressamente fatto riserva di nominare un terzo, quale destinatario degli effetti dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione provvedere a nominarlo; la nomina dovrà essere fatta per iscritto, firmata dall'aggiudicatario e controfirmata per accettazione dal nominato.

In luogo della dichiarazione di nomina, il soggetto aggiudicatario potrà entro lo stesso termine individuare il terzo esibendo apposita procura rilasciatagli da quest'ultimo per l'acquisto dell'immobile aggiudicato.

La dichiarazione sostitutiva e l'eventuale procura autentica e speciale, dovranno essere inserite in una busta, che dovrà recare, a pena di esclusione, la frase ***“Offerta per gara pubblica per la vendita di un immobile sito in Genova, Via del Commercio 120 – NON APRIRE”***. In tale busta dovrà inoltre essere inserita altra busta chiusa contenente l'offerta redatta su carta resa legale come da modulo. Tali buste dovranno entrambe, pena l'esclusione, essere chiuse, adeguatamente sigillate, controfirmate sui rispettivi lembi di chiusura e recare l'indicazione del concorrente. La dichiarazione sostitutiva e l'offerta dovranno essere compilate sulla base del modulo facsimile allegato e debitamente sottoscritte a pena di esclusione.

## 2. Offerte e Commissione di Gara

Il plico come sopra formato dovrà pervenire al Comune di Genova – Archivio Generale e Protocollo – Via Di Francia, 1 - Genova, a mezzo raccomandata o consegnato a mano, **entro le ore 12.00 del giorno 00/00/2021**. Sono motivo di esclusione dalla gara il mancato rispetto delle modalità di invio, nonché del termine di presentazione, della quale farà fede il timbro apposto sulla busta esterna dall'Archivio Generale e Protocollo.

Ricevute tutte le offerte, la Commissione di gara, nell'ora e nel giorno stabiliti, procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste e all'esame delle offerte.

I concorrenti sono invitati a partecipare.

Si procederà all'esclusione dalla gara qualora risultino mancanti o irregolari i documenti sopra indicati.

Si procederà quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte presenti nei plichi la cui documentazione sia risultata regolare e all'esame delle stesse. Saranno escluse le offerte risultanti non firmate e/o mancanti dell'offerta espressa in cifre e in lettere, o che risultino pari o inferiori all'importo stabilito a base di gara.

Qualora vi sia discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione avverrà in unica seduta e a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida secondo le modalità meglio infra descritte.

Si procederà quindi alla predisposizione della graduatoria delle offerte e all'individuazione dell'offerta valida di maggior valore.

Sulla base dell'offerta valida di maggior valore, i presenti nella seduta pubblica, che abbiano presentato un'offerta valida, verranno invitati a formulare in sede di gara un rilancio in aumento della migliore offerta, utilizzando l'apposito modello che verrà fornito dalla Commissione.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che avrà prodotto, a seguito del rilancio, l'offerta valida di maggior valore; in caso di parità di offerte, si svolgerà seduta stante una licitazione privata tra tutti coloro che, a seguito del rilancio, hanno fatto offerte uguali, con

aggiudicazione provvisoria al miglior offerente; laddove anche a seguito della licitazione privata si sia in presenza di offerte uguali si procederà ad estrazione a sorte; si procederà ad estrazione a sorte invece che alla licitazione privata nel caso in cui non sia più presente o non intenda partecipare alla stessa anche uno solo dei soggetti che, a seguito del rilancio, hanno fatto offerta uguale.

Nel caso in cui non siano presenti soggetti interessati ai rilanci, l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida, procedendo, in caso di parità di offerte, ad estrazione a sorte.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

L'aggiudicatario, anche se in via di aggiudicazione provvisoria, riconosce che la partecipazione alla presente gara costituisce promessa di pagamento e ricognizione di debito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1988 del codice civile, e sarà obbligato, in caso di rinuncia, al versamento di una somma pari al 10% dell'importo posto a base di gara.

L'aggiudicazione del lotto verrà effettuata con apposita determinazione dirigenziale del competente ufficio comunale.

### 3. Pagamento del prezzo, stipula dell'atto.

Nel termine di venti giorni dalla data di ricevimento della richiesta da parte del competente Ufficio comunale, il concorrente aggiudicatario dovrà versare, a titolo di caparra, una somma pari al 10% del prezzo di compravendita, che viene computata nel pagamento del prezzo stesso.

Il prezzo di vendita, maggiorato dell'IVA se e in quanto dovuta, dovrà essere versato dall'acquirente, al netto della caparra, in sede di stipulazione dell'atto di compravendita, che dovrà avvenire entro il termine stabilito dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dalla convocazione del competente Settore Lavori nell'ambito della Stazione Unica Appaltante.

Tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa (ivi compresi pratiche catastali eventualmente necessarie e oneri fiscali), saranno a carico dell'aggiudicatario. Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla pubblicità della procedura di gara, che verranno comunicate all'atto del verbale di aggiudicazione.

### 4. Condizioni di vendita.

4.1. L'immobile di cui al presente avviso si vende nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985, al D.P.R. n. 380/2001 e alla L.R. n. 16/2008, con le relative accessioni e pertinenze e come è posseduto dal Comune di Genova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, se anche non indicate nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2018, scaricabile dal sito [www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it), nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

4.2. La vendita è fatta a corpo e non a misura. Non vi sarà luogo ad aumento o diminuzione di prezzo per qualsiasi errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo a base di gara, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, sebbene eccedente il vigesimo stabilito dalla legge.

4.3. L'esatta descrizione della consistenza, delle caratteristiche, dei confini e dei dati catastali dell'immobile oggetto del presente bando sarà specificata nel rogito notarile.

4.4. L'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre al prezzo di aggiudicazione, tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, ivi compresi gli oneri fiscali e le spese relative alle pratiche catastali necessarie.

4.5. Come previsto dal provvedimento di condono n. 34896 in data 03/12/2020 citato in premessa e Allegato 2 al presente Avviso, l'aggiudicatario al fine di poter conseguire l'agibilità dei locali e la conseguente fruibilità degli stessi dovrà procedere, a propria cura e spese:

- alla preventiva demolizione di tutte le opere abusive non oggetto del citato provvedimento di condono e le operazioni catastali eventualmente necessarie, come specificato nel prospetto esplicativo dei volumi da demolire contenuto nella planimetria Allegato 1 al presente avviso;
- attivare tutte le procedure previste per legge in materia di rimozione e smaltimento dei materiali contenenti amianto;
- presentare al competente Ufficio del Paesaggio la richiesta di Autorizzazione paesaggistica, che comprenda la sistemazione dell'intera area comprensiva dei sedimenti lasciati liberi dalle opere abusive che nel frattempo devono essere demolite, nonché il riordino ed eliminazione del degrado degli immobili oggetto di condono e/o già regolarmente esistenti;
- eseguire gli interventi edilizi in conformità alla suddetta Autorizzazione Paesaggistica, previa presentazione della relativa pratica edilizia ove necessario;
- presentare il progetto di adeguamento statico redatto da un professionista abilitato tenuto conto dei lavori previsti nella suddetta autorizzazione paesaggistica;
- ad opere realizzate, procedere al collaudo ai sensi dell'art.67 del D.P.R. 380/2001 e alla presentazione di apposita certificazione di idoneità statica;
- l'esecuzione dell'intervento dovrà essere condizionata al rispetto delle prescrizioni stabilite, con parere della Regione Liguria, ai sensi dell'art. 8, c. 3 delle Norme del Piano di Bacino, dal Settore Difesa del Suolo Genova della Regione Liguria e precisamente:
  - l'intervento dovrà essere realizzato, previa adozione di tutti gli accorgimenti tecnici e normativi sia per evitare danni, presenti e/o futuri, a terzi (ivi incluse le proprietà pubbliche e/o i preesistenti diritti e/o concessioni), con particolare riferimento agli argini, muri spondali, sia per garantire il buon regime delle acque e la tutela della pubblica e privata incolumità;
  - l'acquirente sarà ritenuto responsabile, a tutti gli effetti civili e penali, circa eventuali conseguenze derivanti dalla realizzazione degli interventi a progetto, fatte salve le eventuali rivalse di legge;
  - l'acquirente, qualora il progetto dovesse comportare la realizzazione di interventi interessanti argini /muri spondali del Torrente Nervi, dovrà acquisire preventivamente l'autorizzazione idraulica ai sensi del Regio Decreto n. 523/1904;
  - l'acquirente dovrà regolarizzare prima dell'inizio dei lavori, la concessione demaniale per l'utilizzo dell'attraversamento sul Torrente Nervi, che costituisce unico accesso alla proprietà.

4.6. A fronte della riduzione dell'area di rispetto cimiteriale adiacente al complesso immobiliare in argomento, l'aggiudicatario dovrà inoltre, come stabilito con deliberazione consiliare n. 70 del 10/09/2019, provvedere alla realizzazione delle seguenti opere nei giardini pubblici di Via del Commercio, così come riportati nella Documentazione fotografica e Relazione Tecnica in data 12/04/2019 allegata al presente Avviso (**Allegato 3**):

- adeguamento della pavimentazione ed inserimento di nuove attrezzature ludiche;
- riqualificazione delle aiuole delle aree verdi circostanti e adeguamento degli impianti di irrigazione delle stesse.

4.7 Le opere di cui al precedente punto 4.6. dovranno essere eseguite entro la data di ultimazione dei lavori di riordino di cui al titolo abilitativo edilizio in sanatoria e comunque prima dell'acquisizione dell'agibilità dei manufatti, oggetto di condono.

Ogni richiesta di visione dell'immobile in oggetto dovrà essere fatta pervenire alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo - Ufficio Tecnico e Consistenza all'indirizzo e-



mail [tecnicopatrimonio@comune.genova.it](mailto:tecnicopatrimonio@comune.genova.it) entro il decimo giorno precedente a quello fissato per l'espletamento della gara.

Per ulteriori notizie circa le condizioni di vendita, gli aspiranti potranno rivolgersi alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo – Ufficio Operazioni Immobiliari Straordinarie e Attività Finanziaria ai numeri telefonici - tel 010 557-3531 -3532 (indirizzo e-mail: [patrvendite@comune.genova.it](mailto:patrvendite@comune.genova.it)).

Responsabile del Procedimento di vendita: Dott. Massimo Prato  
Il presente Bando è pubblicato all'Albo Pretorio *dal 00/00/2020*.

Il Direttore  
dott.ssa Simona Lottici

Marca da  
Bollo  
da  
€ 16,00

Fac-simile MODULO OFFERTA (IN BOLLO)

**Al Signor Sindaco  
del Comune di GENOVA**

**OFFERTA PER PARTECIPAZIONE A GARA PUBBLICA  
RELATIVA A VENDITA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto.....

\* in qualità di (specificare se legale rappresentante di società/persona giuridica):.....

\* (specificare il nominativo della società/persona giuridica):.....

\* con sede in .....

nato a ....., Prov. ...., il.....

residente in.....Via.....C.A.P. ....

telefono n. ....

Codice Fiscale/Partita I.V.A.....

**DICHIARA DI OFFRIRE**

**Euro (in cifre)**.....

**(in lettere)**.....

al netto di oneri fiscali, I.V.A. o imposta di registro, spese di gara e spese di amministrazione se e in quanto dovute in relazione alla gara pubblica per la compravendita **dell'immobile di civica proprietà sito in Genova Via del Commercio 120.**

**In fede**

.....

(\*) N.B.: da compilare solo in caso di partecipazione alla gara per conto di società/persone giuridiche/enti.

### DICHIARA

di aver preso esatta conoscenza di tutte le condizioni espresse nel bando di gara, nel Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.29/2001, nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2018, nonché di tutte le circostanze generali che possono aver influito sulla determinazione del prezzo che accetta offrendo l'importo di Euro (in cifre) ..... (in lettere) ..... al netto di oneri fiscali, I.V.A. o imposta di registro.

in fede

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile dichiara inoltre il concorrente sottoscritto di aver preso atto che il mancato versamento della somma per le spese di gara e degli oneri fiscali connessi nonché delle spese specificamente afferenti il contratto di compravendita, compresi gli oneri fiscali connessi, che verranno quantificate solo a seguito dell'aggiudicazione, da prestare entro il termine di giorni dieci dall'avvenuta richiesta, come pure il mancato pagamento del corrispettivo, entro i termini indicati nel bando di gara, oppure la rinuncia alla stipulazione dell'atto di compravendita, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione.

in fede

.....

Egr. Signor Sindaco  
del Comune di GENOVA

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE / DI ATTO DI NOTORIETA'.**  
(Art.46 e 47 D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il sottoscritto.....

\* in qualità di (specificare se legale rappresentante di società/persona giuridica):.....

\* (specificare il nominativo della società/persona giuridica):.....

\* con sede in .....

nato a ....., Prov. ...., il.....

residente in.....Via.....C.A.P. ....

In relazione alla gara pubblica relativa alla **vendita dell'immobile di civica proprietà sito in Genova Via del Commercio 120**, indetta da codesta Amministrazione, ai sensi del Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare, approvato con D.C.C. n. 2/2020, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o di uso di atti falsi, richiamata dall'art.76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, sotto la propria responsabilità, ai sensi della Legge 15/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, il sottoscritto

**DICHIARA**

- 1) Di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni e clausole contenute nell'avviso di gara.
- 2) Di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati.
- 3) Che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre.
- 4) Di accettare, in caso di aggiudicazione a proprio favore, l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche laddove l'istanza sia presentata senza aver preso visione dello stesso.
- 5) Di riservarsi la facoltà di nominare, entro tre giorni dall'eventuale aggiudicazione, un terzo quale destinatario degli effetti dell'aggiudicazione     **SI**      **NO**

**solo per le Società o Ditte commerciali che:**

- 6) la ditta è iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio.
- 7) la ditta non ha procedure fallimentari o di liquidazione in corso.
- 8) il rappresentante della società / ditta / ente è il sig./sig.ra ....., nato a....., prov....., il.....
- 9) il rappresentante della società / ditta / ente, come generalizzato al precedente punto 8) ha i poteri per compiere atti di acquisto di beni immobili.

**Informativa sul trattamento dei dati personali (art. 13 Regolamento U.E. n. 679/2016)**

Il Comune di Genova, in qualità di titolare (con sede in Genova, Via Garibaldi n. 9, telefono: 010557111; indirizzo mail: [urpgenova@comune.genova.it](mailto:urpgenova@comune.genova.it), casella di posta elettronica certificata (Pec): [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)) tratterà i dati personali conferiti con il presente modulo per le seguenti finalità istituzionali: procedura di vendita immobiliare per asta pubblica.

Il conferimento dei dati presenti nei campi del presente modulo è indispensabile e il loro mancato inserimento non consente di completare l'istruttoria necessaria per il rilascio del provvedimento finale o quant'altro richiesto.

I dati saranno trattati per tutto il tempo necessario alla definizione del procedimento per il quale sono richiesti e saranno successivamente conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori del Comune di Genova o delle imprese espressamente nominate come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Alcuni dati potranno essere pubblicati on line nella sezione Amministrazione Trasparente in quanto necessario per adempiere agli obblighi di legge previsti del D.Lgs. n. 33/2013 - testo unico in materia di trasparenza amministrativa.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del RGPD). L'apposita istanza all'Autorità è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati presso il Comune di Genova (Responsabile della Protezione dei dati personali, Via Garibaldi n.9, Genova 16124, email: DPO@comune.genova.it).

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante quale autorità di controllo secondo le procedure previste.

Il sottoscritto attesta di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali ex art. 13 Regolamento U.E. n. 679/2016 e di autorizzare il trattamento dei dati forniti da parte dell'Ente come ivi indicato.

La firma NON dev'essere autenticata.

In fede

---

**(\*) N.B.: da compilare solo in caso di partecipazione alla gara per conto di società/persone giuridiche/enti.**

**IMPORTANTE! allegare copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore**

# VIA DEL COMMERCIO CIV. 120

scala 1:200



Fascia 10 metri dal Torrente Nervi  
(Regolamento Regionale n. 3/2011 e s.m.e.i.)

TORRENTE NERVI

FABBRICATO 4 - CAPANNONE - DA MANTENERE  
Immagine preesistente ante condono

LIMITE 10 m DAL TORRENTE NERVI

FABBRICATO 3 - CAPANNONE - DA MANTENERE  
Oggetto di condono  
Fuori dalla fascia dei 10 m dal Torrente Nervi

FABBRICATO 5 - MANIPATTO IN LEGNE  
DA DEMOLIRE  
Immagine non oggetto di condono  
Rientra nella fascia dei 10 m dal Torrente Nervi

FABBRICATO 6 - PORZIONE DI TETTOIA  
DA MANTENERE  
Immagine preesistente ante condono

FABBRICATO 2 - TETTOIA - DA MANTENERE  
Oggetto di condono  
Fuori dalla fascia dei 10 m dal Torrente Nervi

FABBRICATO 7 - PORZIONE DI TETTOIA  
DA DEMOLIRE  
Immagine oggetto di condono  
Rientra nella fascia dei 10 m dal Torrente Nervi

FABBRICATO 8 - TETTOIA - DA DEMOLIRE  
Immagine non oggetto di condono  
Rientra nella fascia dei 10 m dal Torrente Nervi

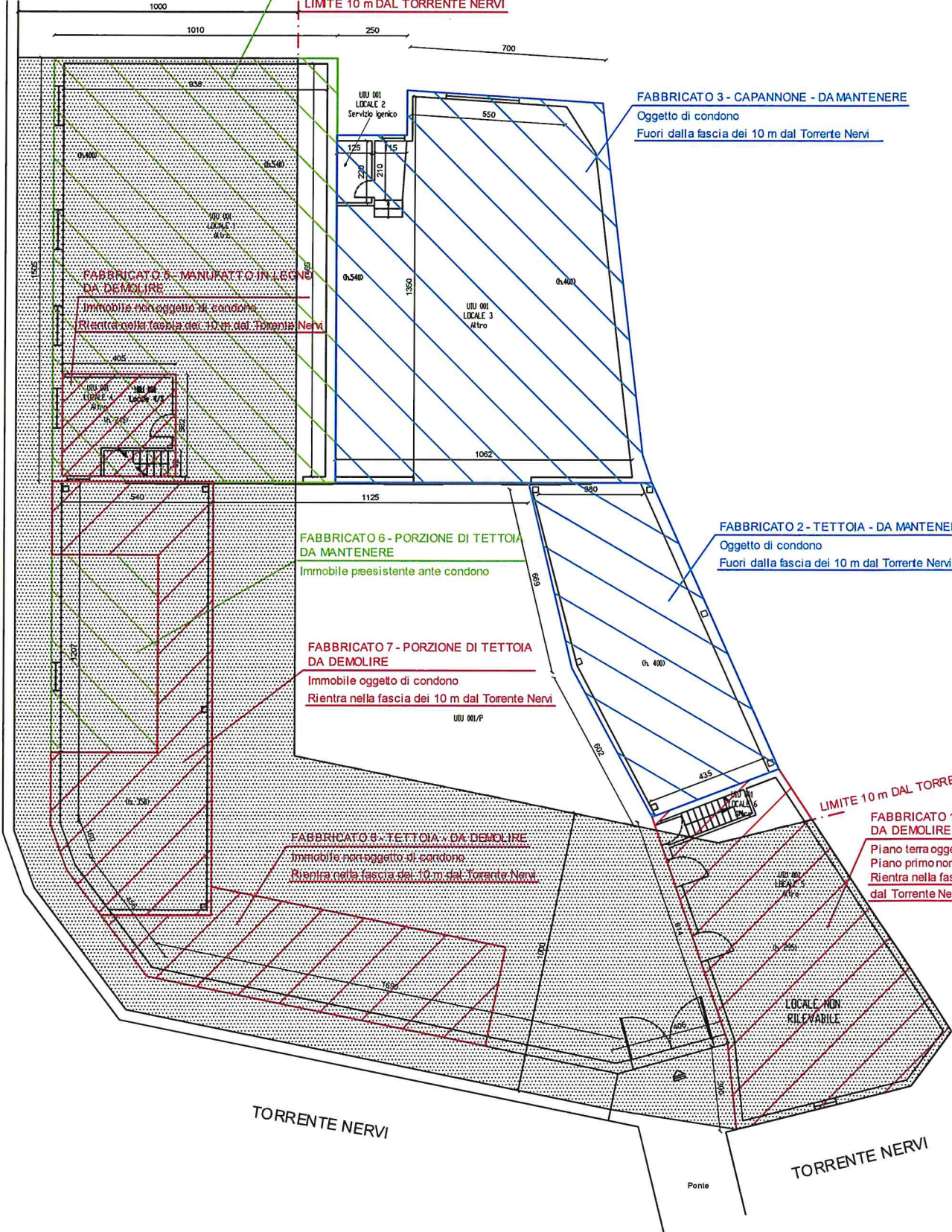
LIMITE 10 m DAL TORRENTE NERVI

FABBRICATO 1 - EX UFFICI  
DA DEMOLIRE

Piano terra oggetto di condono  
Piano primo non oggetto di condono  
Rientra nella fascia dei 10 m  
dal Torrente Nervi

TORRENTE NERVI

Ponte





COMUNE DI GENOVA

**OGGETTO: Titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28.02.1985 n. 47, per il mantenimento di opere realizzate nel complesso artigianale produttivo sito in Via del Commercio civ. 120 C su area di proprietà del Comune di Genova – Municipio Levante consistenti in:**

- fabbricato in pilastri in c.a. tamponato con blocchetti in cls ed avente copertura in lamiera (denominato fabbricato 3);
- porzione di manufatto in struttura di c.a., tamponamenti in blocchetti di cls e copertura in lamiera zincato antistante l'ingresso al compendio (denominato fabbricato 2).

**Domanda di "condono edilizio" n. C-15355 del 30.04.1986**

**Richiedente: COMUNE DI GENOVA**

**Provvedimento n. 34896**

**Data 03-12-2020**

#### **IL DIRIGENTE**

Vista l'istanza rubricata al n. C-15355 presentata in data 30.04.1986 dal Sig. Fasce Piero, in qualità di avente titolo ai sensi dell'art. 31, 3° comma della suddetta legge, volta ad ottenere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria relativamente ai manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio nel complesso artigianale produttivo sito in Via del Commercio civ. 120 C su area di proprietà del Comune di Genova, consistenti in:

- a) fabbricato in pilastri in c.a. tamponato con blocchetti in cls ed avente copertura in lamiera (denominato fabbricato 3);
- b) fabbricato adibito alla lavorazione del legname (denominato fabbricato 4);
- c) manufatto in struttura di c.a., tamponamenti in blocchetti di cls e copertura in lamiera zincato antistante l'ingresso al compendio (denominato fabbricato 1 e 2);
- d) tettoia in lamiera zincata a struttura lignea posta nel lato sud del cortile (denominato fabbricato 6 e 7);

Premesso che:

- il Comune di Genova risulta proprietario del complesso artigianale-industriale in oggetto, attualmente dismesso, sito a circa 35 metri di distanza dal cimitero di Nervi, quindi in zona soggetta a vincolo cimiteriale;
- all'interno del suddetto complesso vi sono alcuni manufatti regolarmente esistenti, in quanto realizzati prima del 17.08.1942 (fabbricato 4) e porzione originale della tettoia (fabbricato 6), data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, mentre altri volumi edilizi ed una tettoia meglio dapprima indicati, risultano essere stati realizzati abusivamente agli inizi degli anni "ottanta" del secolo scorso e per gli stessi, dall'allora locatario, era stata presentata l'istanza di condono edilizio;
- tale istanza era stata, respinta con provvedimento prot. n. 923 in data 21.03.1996, in quanto detti manufatti sono localizzati all'interno della zona di rispetto cimiteriale, in area



## COMUNE DI GENOVA

- soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta e, quindi, in contrasto con l'art. 33 della Legge 47/85;
- l'intero complesso artigianale, comprensivo degli immobili oggetto di condono, è nel frattempo rientrato nella disponibilità del Comune di Genova che, in tutti gli anni trascorsi dall'adozione del provvedimento di diniego ad oggi, non ha provveduto a demolire i manufatti per i quali il condono era stato negato, anche per la mancanza di fondi a ciò destinati nei diversi successivi bilanci comunali;
  - recentemente, nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del patrimonio immobiliare, il Comune, con provvedimento del Consiglio Comunale n. 13 del 27.02.2018, ha deliberato la vendita della totalità degli immobili attualmente insistenti nell'area artigianale, compreso quelli per i quali era stato negato il condono;
  - a seguito di ciò, l'Ufficio Condono è stato sollecitato a procedere ad un nuovo esame in autotutela del diniego di condono a suo tempo emesso;
  - a seguito di tali approfondimenti è emerso che si tratta di una area abbandonata da oltre 30 anni, attualmente in stato di degrado, sebbene soggetta a vincolo paesaggistico, caratterizzata dalla presenza di manufatti, in parte ad oggi abusivi e in parte regolari (in quanto costruiti prima del 1942), posta ai margini del torrente e ad una distanza di circa 35 metri dal confine del cimitero di Nervi;
  - più in particolare, alcuni dei suddetti manufatti abusivi rientrano, sia nella fascia di rispetto cimiteriale, sia nel limite di inedificabilità assoluta stabilito dal Regolamento della Regione Liguria n. 3 del 14.07.2011, poiché realizzati a meno di m. 10 dal corso d'acqua;
  - a fronte di ciò, si è palesata la totale impossibilità di poter mantenere i manufatti che si trovano a meno di m. 10 dal corso d'acqua, per evidenti contrasti con la normativa di tutela idraulica, mentre si è ritenuto di riaprire l'istruttoria per quelli ubicati ad una distanza maggiore di m. 10, sebbene soggetti a vincolo cimiteriale,
  - più in particolare, tra i manufatti abusivi, posti a distanza maggiore di m. 10 ve n'è uno della volumetria di circa 650 metri cubi che "fa il paio" con quello regolarmente esistente, concorrendo così in misura rilevante alla valorizzazione dell'area;
  - a seguito dei suddetti approfondimenti, è emerso che, ove la valorizzazione avesse esito positivo e quindi gli immobili fossero alienati, si creerebbe un processo virtuoso connotato da aspetti di notevole rilevanza pubblica; infatti ogni eventuale riuso dei suddetti immobili necessiterebbe di opere di riordino dell'area e di ristrutturazione degli immobili esistenti da eseguirsi, previo smaltimento dell'amianto, nel rispetto dell'autorizzazione paesaggistica che andrebbe preventivamente acquisita. Da ciò conseguirebbe anche la necessità che un riuso dell'area potrebbe avvenire solo dopo che gli immobili abusivi posti ai margini del corso d'acqua fossero demoliti, eventualmente da parte del soggetto che acquista l'area stessa, con conseguente riordino complessivo del contesto, poiché l'autorizzazione paesaggistica necessariamente andrebbe a disciplinare anche il riordino delle aree così liberate con possibilità di una sistemazione che crei un diaframma verde anche visivo dalla viabilità che corre lungo l'altro argine del torrente, nonché il recupero di aree permeabili;
  - in definitiva si potrebbe pervenire ad un totale recupero ambientale dell'area oggi in totale degrado ove attraverso una puntuale verifica di merito, non emergessero reali contrasti con le esigenze a tutela delle quali è posta la disciplina relativa al vincolo cimiteriale;
  - il buon esito del processo di valorizzazione avrebbe come conseguenza anche la creazione di nuovi posti di lavoro che graviterebbero sulla medesima area che, ai sensi del PUC vigente, è destinata ad attività artigianale produttiva, aspetto non certo marginale in momenti di crisi economica come quello attuale;
  - infine - come meglio di seguito puntualizzato - in tale "percorso" è stato coinvolto il Municipio che ha espresso parere favorevole alla valorizzazione dei beni, condizionandola, peraltro, all'esecuzione delle "opere di interesse pubblico" di seguito indicate;





COMUNE DI GENOVA

- in particolare, il Municipio IX Levante, ha ritenuto che la valorizzazione del complesso immobiliare potrebbe trovare un completamento anche nella realizzazione di opere di pubblico interesse nell'ambito all'intorno; opere individuate nella:
  - 1) riqualificazione dell'area giochi posta in via del Commercio all'altezza del civ. 82 con adeguamento della pavimentazione ed eventuale inserimento di nuove attrezzature ludiche;
  - 2) riqualificazione delle aiuole ed aree verdi circostanti ed adeguamento degli impianti di irrigazione;
  - 3) sfalcio e manutenzione periodica del fronte di pertinenza dell'area artigianale lungo l'argine del Torrente Nervi;
- che pertanto si è ritenuto di svolgere tutti gli approfondimenti necessari per verificare se vi siano "margini" per poter rilasciare il condono limitatamente al manufatto di circa 650 mq. contiguo a quello regolarmente esistente più una piccola costruzione con caratteristiche simili ad una tettoia poiché:
  - A) l'insieme di tali interventi contribuirebbe ad un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto del quale oggi, invece, costituisce evidente segnale di degrado proprio quest'area artigianale dismessa, che - sebbene si trovi in posizione defilata e non percepibile nelle visuali del cimitero - risulta invece ben visibile dalla via del Commercio che corre parallela sulla riva opposta del corso d'acqua;
  - B) la previsione della riqualificazione dell'area giochi e dell'area verde, quale onere a carico del privato da realizzare contestualmente al risanamento dell'area artigianale, concorre ad attribuire una valenza pubblica all'unitario complessivo intervento, sebbene le stesse si collochino al di fuori del raggio della fascia di rispetto cimiteriale;
  - C) nella fattispecie l'interesse pubblico si concretizza anche con la valorizzazione dell'area artigianale dismessa di proprietà comunale e la conseguente restituzione alla città di un bene riqualificato che creerà nuove occasioni di lavoro;

Preso atto che:

- l'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie di cui al R.D. n. 1265/1934 al comma 1, dispone che " i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente di fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge";
- il richiamato art. 338 del T.U. al comma 5 prevede la facoltà per il Consiglio Comunale di consentire, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche ed interventi urbanistici ed estendendo detta facoltà anche alle ipotesi di "realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre";
- nella fattispecie occorre, altresì, ricordare che il vigente Piano Urbanistico Comunale all'art. 15, comma 6, delle Norme Generali, prevede la possibilità di deroga fino al limite di 50 metri, previo parere favorevole della A.S.L.; ma che tale disposizione formalmente non rileva nel caso di specie, trattandosi di istanza di condono presentata nell'anno 1986, ai sensi dell'art 31 e segg. della legge 47/1985;



COMUNE DI GENOVA

- la facoltà di deroga è demandata al Consiglio Comunale affinché proceda ad una comparazione di diversi interessi coinvolti nella fattispecie;

Preso atto che, in particolare, la deroga riguarda la costruzione già destinata ad attività artigianale/industriale con un volume pari a m.c. 647,00, individuata come fabbricato 3) nell'elaborato grafico allegato all'istanza di condono e la contigua tettoia con un volume pari a mc. 223,77, individuata come fabbricato 2 nell'elaborato grafico allegato all'istanza, mentre non si riferisce al terzo volume, oggetto dell'istanza di condono, individuato come fabbricato 1), nonché alle parti di ampliamento della tettoia individuata come fabbricato 6), manufatti questi ultimi che non possono essere mantenuti per contrasto con il regolamento delle Regione Liguria n. 3/2011, trovandosi a meno di 10 m. di distanza dal corso d'acqua;

Considerato che, con riguardo alla procedura di deroga ai sensi dell'art. 338 comma del T.U. delle Leggi Sanitaria di cui al R.D. 1265/1934 è stato acquisito:

- il parere favorevole della A.S.L. al rilascio della deroga, con riguardo agli immobili oggetto di condono edilizio, coma da nota prot. n. 100064 del 25.07.2018, che esprime parere favorevole alla possibilità di mantenere le opere ivi esistenti;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 in data 10.09.2019 con la quale viene autorizzata la riduzione della zona di rispetto del cimitero identificato con il toponimo "Cimitero di Nervi, Via del Commercio, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934 e s.m. e i., al fine di consentire la riqualificazione dell'area artigianale in oggetto, mediante il mantenimento del volume edilizio pari a mc. 647,00 destinato ad attività artigianale/industriale e di una tettoia delle dimensioni di mc. 223,77 manufatti individuati con i nn. 2) e 3) nell'istanza di condono

Ritenuto che il richiamato provvedimento del Consiglio Comunale, nel rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa di riferimento, vada considerato quale valutazione di merito comparativa tra i diversi interessi pubblici che concorrono nel caso di specie;

Rilevato quindi che in base agli approfondimenti svolti, nel contesto oggetto di intervento l'eventuale permanenza dei manufatti oggetto dell'istanza di condono non si ponga in contrasto con alcuna delle tre finalità perseguite dalla normativa di tutela del vincolo cimiteriale e più in particolare:

1. con riguardo all'esigenza di garantire all'intorno del cimitero un'area sufficientemente ampia per un eventuale successivo ampliamento del cimitero stesso, si osserva che la puntuale definizione nel P.U.C. di detta area di espansione, l'oggettiva impossibilità di sviluppo verso l'area artigianale per la differenza di quote tra le due aree e la contiguità al corso d'acqua di quella industriale sono elementi che rendono oggettivamente irrealizzabile, prima che opportuno, un ampliamento del cimitero verso quest'ultima area;
2. neppure risulta compromessa l'esigenza di garantire il decoro del luogo di culto, poiché, come già accennato, non sussiste una interferenza visiva e/o funzionale tra i due ambiti, peraltro i manufatti oggetto di condono si inseriscono nel contesto artigianale/industriale già esistente da oltre settant'anni senza che mai si siano verificate situazioni che abbiano pregiudicato il decoro del cimitero (neppure nello stato attuale, che perdura da quasi 40 anni, in parte abusivo, caratterizzato da uno stato di degrado e da un numero di immobili maggiori di quelli che permarranno in base al presente provvedimento); il tutto è confermato dal parere favorevole, anche sotto questo profilo, rilasciato dall'ASL;



COMUNE DI GENOVA

3. neppure infine viene incisa l'esigenza di garantire una cintura sanitaria attorno al cimitero onde evitare che situazioni di natura insalubre vadano a coinvolgere immobili al contorno, come egualmente si evince dal parere favorevole rilasciato dalla A.S.L.;

Rilevato, inoltre, che le opere oggetto di sanatoria ricadono in zona soggetta a vincolo di tutela paesistico-ambientale ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - Parte III e che l'opportunità di un riordino dell'area è stata evidenziata anche dalla Commissione Locale del Paesaggio che, nella seduta del 18.07.2018, ha espresso parere favorevole al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica sull'istanza di condono, a condizione che faccia seguito un intervento di complessivo riordino del contesto e quindi di miglioramento ambientale paesaggistico dello stesso;

Visto il provvedimento n. 4969 in data 29.10.2020 con il quale è stata rilasciata, ai sensi dell'art.32 L.47/85 e s.m. e dell'art.5 L. 5/2004, l'autorizzazione, esclusivamente sotto il profilo paesaggistico-ambientale, al mantenimento delle opere edilizie esaminate favorevolmente dalla Commissione Locale del Paesaggio subordinatamente al rispetto della condizione precedentemente riportata;

Preso atto che il suddetto provvedimento è stato inviato alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria, trattandosi di opere ricadenti in zona sottoposta a tutela degli interessi dello Stato in materia di bellezze naturali, nonché alla Regione Liguria, ai sensi dell'art. 146, comma 11) del D.Lgs. n. 42/2004.;

Considerato che, l'ufficio comunale ha proceduto al calcolo della "indennità risarcitoria" ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, determinata in base ai parametri stabiliti dal D.M. 26.09.1997, nella misura di €. 5.418,83;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 2020-187.0.0.-00 con la quale la Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo ha proceduto alla regolarizzazione nei confronti della Direzione Urbanistica, della sanzione amministrativa ambientale, dovuta ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, per un ammontare complessivo pari a €. 5.418,83;

Preso atto che il competente Municipio IX Levante ha espresso parere favorevole all'insediamento di un'attività produttiva nel complesso immobiliare in questione richiedendo, ai fini del miglioramento della qualità di vita del quartiere, che vengano poste a carico dell'aggiudicatario le seguenti opere:

- 1) riqualificazione dell'area giochi posta in via del Commercio all'altezza del civ. 82 con adeguamento della pavimentazione ed eventuale inserimento di nuove attrezzature ludiche;
- 2) riqualificazione delle aiuole ed aree verdi circostanti ed adeguamento degli impianti di irrigazione;
- 3) sfalcio e manutenzione periodica del fronte di pertinenza dell'area artigianale lungo l'argine del Torrente Nervi;

Ritenuto, pertanto che, nella comparazione dei diversi interessi coinvolti, per la particolarità del contesto, vi siano prevalenti ragioni di interesse pubblico tali da privilegiare l'esigenza di valorizzazione dell'area artigianale con la conservazione di parte dei manufatti oggetti dell'istanza di condono edilizio, rispetto agli interessi pubblici che vietano nuove costruzioni nella fascia di rispetto cimiteriale.



## COMUNE DI GENOVA

Rilevato altresì che, pur risultando perlomeno uno dei due immobili oggetto di condono totalmente ad una distanza inferiore a 50 metri dal confine, si deve osservare che l'obbligo di rispetto di tale distanza è determinato dalle esigenze di tutela più volte dapprima individuate; esigenze che, a fronte degli specifici approfondimenti svolti, non appaiono essere compromesse o limitate, nella specifica situazione e contesto in esame, neppure per il futuro, nell'ipotesi in cui si consenta il mantenimento dei due immobili dapprima individuati, con destinazione artigianale; anzi dovendosi realisticamente confrontare la situazione attualmente in essere, anche senza gli immobili abusivi, con quella che potrebbe essere nel caso di una "valorizzazione" dell'area, si deve realisticamente riconoscere che sarebbe astrattamente di maggior pregiudizio per il cimitero la non valorizzazione, poiché anche con la demolizione di tutti i manufatti abusivi permanerebbe lo stato di abbandono e quindi, di fatto, il degrado; lo stesso art. 338 del Testo Unico sottolinea che nella valutazione della deroga debbano anche essere tenute presenti le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica.

A ciò si aggiunga che la normativa di settore non esclude in modo assoluto ampliamenti di costruzioni esistenti (e quindi nuove costruzioni) nella fascia dei 50 metri, consentendo incrementi volumetrici nella percentuale del 10%, per cui teoricamente potrebbe essere possibile un incremento di volume di circa 650 m.c. in presenza di un edificio tale da ammettere un incremento nella misura sopra indicata; inoltre, in concreto, esistono ovunque all'intorno dei cimiteri, strutture artigianali produttive prevalentemente funzionali ai cimiteri (laboratori marmi, rivendite di fiori, ecc.) proprio caratterizzate da volumi edilizi con funzione artigianale di dimensioni similari a quella in esame; infine, dalla visualizzazione delle aree di contorno al cimitero di Nervi risulta che esistono altre costruzioni (anche di civile abitazione) poste a distanza inferiore a 50 metri dal confine del cimitero e non si sono mai verificate problematiche originate dalla vicinanza.

Infine, per quanto riguarda il fatto che l'intervento, non sia su "scala urbanistica" ma "edilizia", si osserva che l'istanza di condono risulta presentata nel 1986, quindi si applica la disciplina di allora, quando era ancora vigente l'art 57, comma 3 del DPR 285/1990 che legittimava anche interventi di "sola edilizia privata"; ancora va aggiunto che "giurisprudenza", sebbene minoritaria, ritiene applicabile la deroga anche ad interventi di edilizia privata (TAR Abruzzo-Pescara n. 189/2007), ancora la circostanza che si tratti di un abuso risalente al 1° condono edilizio del 1986 impone anche sotto questo aspetto l'opportunità di un verifica concreta del caso specifico con possibilità di riconoscimento dei presupposti del condono (per un caso simile si veda TAR Marche, sentenza 125/2018);

A tutto quanto sopra va aggiunto il fatto che, nel caso di specie, connesse all'intervento privato, sono le opere di interesse pubblico individuate dal Municipio che concorrono ulteriormente ad attribuire valenza pubblica e quindi legittimare, l'intervento; opere che sono state anche oggetto di un emendamento in sede di approvazione della delibera consigliere.

Richiamato il parere favorevole della A.S.L. reso con nota prot. n. 100064 del 25.07.2018, dal quale si evince che non ostano ragioni igienico sanitarie alla richiesta di deroga della distanza cimiteriale per quanto concerne gli immobili ricompresi nell'area artigianale dismessa;

Ritenuto di conseguenza che sussistano i presupposti dell'art. 338, per autorizzare la riduzione della zona di rispetto del cimitero identificato con il toponimo "Cimitero di Nervi, Via del Commercio;

Preso atto che:

- l'immobile interessato dagli interventi abusivi ricade nel Piano di Bacino Ambito 14;
- le opere ricadono in area soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ex R.D. 3267/23 e s.m.;
- l'intervento non ricade in area ad alta suscettività di dissesto o in frana attiva;



## COMUNE DI GENOVA

l'area in corrispondenza di via del Commercio civ. 120 posizionata all'interno della curva del Torrente Nervi, a seguito alla realizzazione del canale scolmatore, non risulta soggetta a problemi di inondabilità per la portata 200-ennale, neanche nella configurazione maggiormente cautelativa adottata, ossia valore di portata di piena superiore a quello del Piano di Bacino e briglia selettiva ostruita;

Preso atto del parere favorevole prot. n. 302309 espresso in data 13/10/2020 dall'Ufficio Geologico del Comune di Genova in relazione al vincolo idrogeologico;

Considerato che con nota prot. n. 229574 del 03.08.2020 il Comune di Genova ha presentato, presso la Regione Liguria – Settore Difesa del Suolo di Genova – istanza per ottenere il parere ex art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino Ambito 14 per interventi urbanistico edilizi nella fascia di rispetto del Torrente Nervi ai fini della valorizzazione dell'intera area per una migliore riorganizzazione degli spazi e valorizzazione dei manufatti anche con eliminazione di superfetazioni;

Preso atto che la Regione Liguria – Settore Difesa del Suolo di Genova – con nota prot. n. 298770 del 18.09.2020, ha espresso parere favorevole ai soli fini idraulici, ai sensi dell'art. 8 nelle Norme di piano di Bacino e dell'art. 5 del R.R. 3/2011 ed alle seguenti condizioni:

- l'intervento dovrà essere realizzato, previa adozione di tutti gli accorgimenti tecnici normativi sia per evitare danni, presenti e/o futuri, a terzi) ivi incluse le proprietà pubbliche e/o preesistenti diritti e/o concessioni), con particolare riferimento agli argini/muri spondali, sia per garantire il buon regime delle acque e la tutela della pubblica e privata incolumità;
- il soggetto richiedente sarà ritenuto responsabile, a tutti gli effetti civili e penali, circa eventuali conseguenze derivanti dalla realizzazione degli interventi a progetto, fatte salve le eventuali rinvase di legge;
- qualora il progetto dovesse comportare la realizzazione di interventi interessanti argini/muri spondali del Torrente Nervi, dovrà essere acquisita preventivamente l'autorizzazione idraulica ai sensi del R.D. 523/1904;
- dovrà essere regolarizzata, prima dell'inizio dei lavori, la concessione demaniale per l'utilizzo dell'attraversamento sul torrente nervi che costituisce unico accesso alla proprietà;

Considerato che le opere di cui trattasi sono riconducibili alla tipologia d'abuso n. 1, di cui alla tabella dell'allegato 1 della legge;

Viste le attestazioni in data 29.04.1986 da cui risulta che è stata versata a titolo di oblazione la somma complessiva di £. 3.637.000;

Considerato che il personale tecnico dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ha proceduto, sulla base degli elaborati grafici e descrittivi depositati in atti, alla verifica del calcolo dell'oblazione interamente dovuta, riferita a tutti gli interventi, ritenendo esatto l'importo corrisposto di £ 3.637.000;

Considerato che i manufatti oggetto di condono risultano già censiti al Catasto fabbricati;



COMUNE DI GENOVA

Considerato che, trattandosi di manufatti aventi in parte volumetria superiore ai 450 m.c., l'istanza deve essere corredata di certificazione di idoneità statica, prevista ai sensi dell'art. 35, comma 3 lettera b) della Legge 47/85;

Visto il verbale di sopralluogo redatto in data 21.10.2019, presenti l'Ing. Baroni Vittorio ed il Geom. Dedomenico Giovanni della Direzione Facility Management, dal quale si rileva la presenza di amianto nella copertura e la non idoneità delle strutture esistenti sulla base delle seguenti considerazioni:

*Stato di fatto della struttura*

- 1. Le lastre di eternit risultano essere molto ammalorate e mancanti in molte parti, lasciando scoperta l'area a magazzino sottostante.*
- 2. La struttura a sostegno della copertura è in travi in acciaio e travetti lignei.*
- 3. Circa il 30% della struttura lignea risulta essere fortemente ammalorata e ha perso le sue caratteristiche e proprietà iniziali, a causa dell'esposizione diretta agli agenti atmosferici.*

*Considerazioni in base alle criticità riscontrate*

*È opportuno sostituire l'attuale copertura in eternit con lamierati, andando così a ridurre il carico relativo al manto di copertura rispetto allo stato attuale e ad eliminare i rischi collegati alla presenza del detto materiale.*

*Relativamente alla struttura della copertura, è opportuno considerare la sostituzione di circa il 30% degli elementi lignei, corrispondenti a circa 60 ml. La sezione degli attuali travetti è circa pari a 8,00 x 8,00 cm e si consiglia una fornitura di travetti a sezione 10.00x12.00 cm, al fine di ridurre fenomeni di flessione dell'elemento.*

Rilevato che, nei casi di non idoneità statica dell'opera, deve altresì essere presentato un progetto di adeguamento redatto da un professionista abilitato e, in tal caso, la certificazione deve essere presentata all'ultimazione dell'intervento di adeguamento, come previsto dall'art. 35 comma lettera e) della L. 47/85;

Preso atto che il Comune di Genova, risulta essere soggetto legittimato al conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 31-3° comma della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni;

Ritenuto, pertanto, che sussistano le condizioni, nel rispetto delle norme, prescrizioni e modalità previste dalla vigente normativa edilizia-urbanistica, per il rilascio del presente provvedimento;

Ritenuto ancora di precisare che per i manufatti 4 e 6 non era necessario presentare l'istanza di condono poiché gli stessi risultano realizzati in data antecedente il 1942 come da planimetria catastale datata 14/03/1940;

Ritenuto infine di dover procedere all'annullamento in autotutela del provvedimento di diniego del condono edilizio n. 9237UC del 21/03/1996 limitatamente ai manufatti 2 e 3 per tutte le motivazioni dapprima indicate;

Per quanto riguarda il Comune, salvi ed impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi;



COMUNE DI GENOVA

### ANNULLA

in autotutela il provvedimento di diniego di condono prot. n. 923/UC del 21.03.1996 limitatamente agli immobili meglio di seguito individuati e che costituiscono oggetto del presente provvedimento di sanatoria

### RILASCIA

al COMUNE DI GENOVA, il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, limitatamente al mantenimento delle seguenti opere:

- a) fabbricato in pilastri in c.a, tamponato con blocchetti in cls ed avente copertura in lamiera (denominato fabbricato 3);
- b) porzione di manufatto in struttura di c.a., tamponamenti in blocchetti di cls e copertura in lamiera zincato antistante l'ingresso al compendio (denominato fabbricato 2);

in conformità all'elaborato grafico citato in premessa, che si allega come parte integrante del presente atto, composti da un'unica tavola, di cui un originale è depositato presso l'Archivio dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova.

Il presente provvedimento in sanatoria viene rilasciato ai sensi dell'art.32 della legge 326/03 e s.m.

Prima dell'avvio dei lavori di riordino dell'area dovrà essere regolarizzata la concessione demaniale per l'utilizzo dell'attraversamento del torrente Nervi; nonché acquisita l'autorizzazione idraulica, ai sensi del R.D. 523/1904, ove si prevedano interventi che vadano ad interessare argini/muri spondali del torrente Nervi, in conformità a quanto prescritto dalla Regione Liguria.

Si avverte inoltre che l'agibilità dei locali a la conseguente fruibilità degli stessi è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) procedere alla preventiva demolizione di tutte le opere abusive non oggetto del presente provvedimento di condono;
- 2) attivare tutte le procedure previste per legge in materia di rimozione e smaltimento dei materiali contenenti amianto;
- 3) presentare al competente Ufficio del Paesaggio la richiesta di Autorizzazione paesaggistica, che comprenda la sistemazione dell'intera area comprensiva dei sedimenti lasciati liberi dalle opere abusive che nel frattempo devono essere demolite, nonché il riordino ed eliminazione del degrado degli immobili oggetto di condono e/o già regolarmente esistenti;
- 4) eseguire gli interventi edilizi in conformità alla suddetta Autorizzazione Paesaggistica, previa presentazione della relativa pratica edilizia ove necessario;
- 5) presentare il progetto di adeguamento statico redatto da un professionista abilitato tenuto conto dei lavori previsti nella suddetta autorizzazione paesaggistica;
- 6) ad opere realizzate, procedere al collaudo ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001 ed alla presentazione di apposita certificazione di idoneità statica;
- 7) rispettare tutte le condizioni stabilite dalla Regione indicate in premessa;
- 8) eseguire le opere indicate dal Municipio entro la data di ultimazione dei lavori di riordino dapprima indicati e comunque prima dell'acquisizione dell'agibilità dei manufatti oggetto di condono.



COMUNE DI GENOVA

N.B.

A) Come da emendamento approvato dal Consiglio Comunale, tutte le opere, individuate dal Municipio Levante dovranno essere poste a carico dell'aggiudicatario, dandone informazione al Consiglio Comunale; gli interventi individuati dal Municipio sono:

- riqualificazione dell'area giochi posta in via del Commercio all'altezza del civ. 82, con adeguamento della pavimentazione ed eventuale inserimento di nuove attrezzature ludiche;
- riqualificazione delle aiuole ed aree verdi circostanti ed adeguamento degli impianti di irrigazione;
- sfalcio e manutenzione periodica del fronte di pertinenza dell'area interessata con l'argine del torrente di Nervi.

B) Nell'ipotesi in cui il processo di valorizzazione dell'area industriale abbia esito negativo e quindi non venga alienata e di conseguenza non siano eseguiti gli interventi di risanamento indicati nel testo del presente provvedimento, la competente Direzione Facility Management del Comune dovrà comunque procedere alla demolizione degli immobili abusivi posti ad una distanza minore di m. 10 dal corso d'acqua e a rimuovere l'amianto nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 12 mesi dalla data di mancata aggiudicazione del bene.

IL DIRIGENTE  
(Dott. Paolo Berio)

cm





COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

*RIQUALIFICAZIONE DEI GIARDINI PUBBLICI DI VIA DEL COMMERCIO  
FRONTE CIV. 78A*

*APRILE 2019*

MUNICIPIO LEVANTE  
Villa Garibaldi – Via Pinasco 7  
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849  
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)



COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

STRALCIO P.U.C. 2011  
SERVIZI PUBBLICI TERRITORIALI E DI QUARTIERE  
TAVOLA 45 AMBITO AC-IU

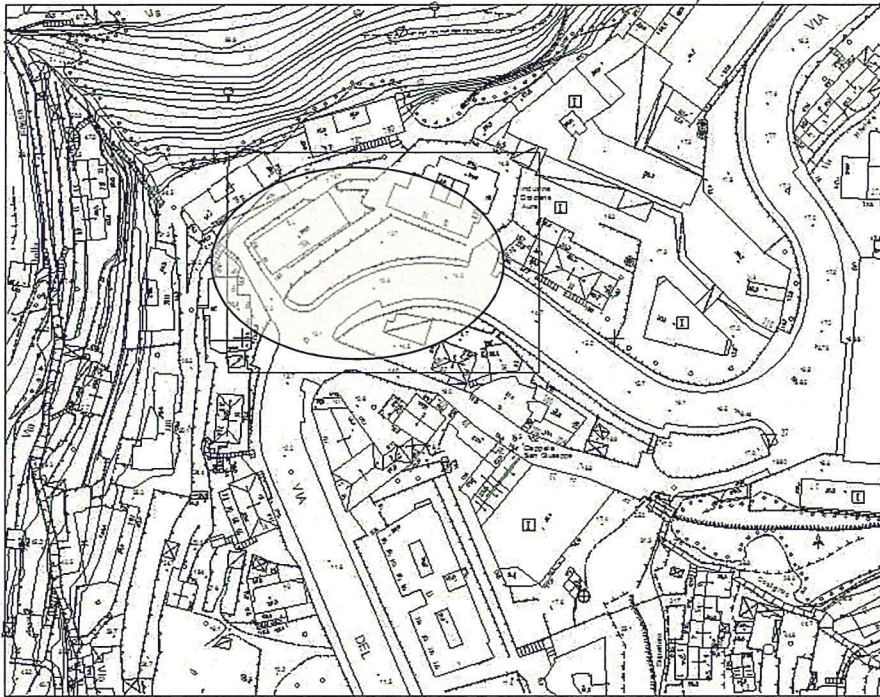
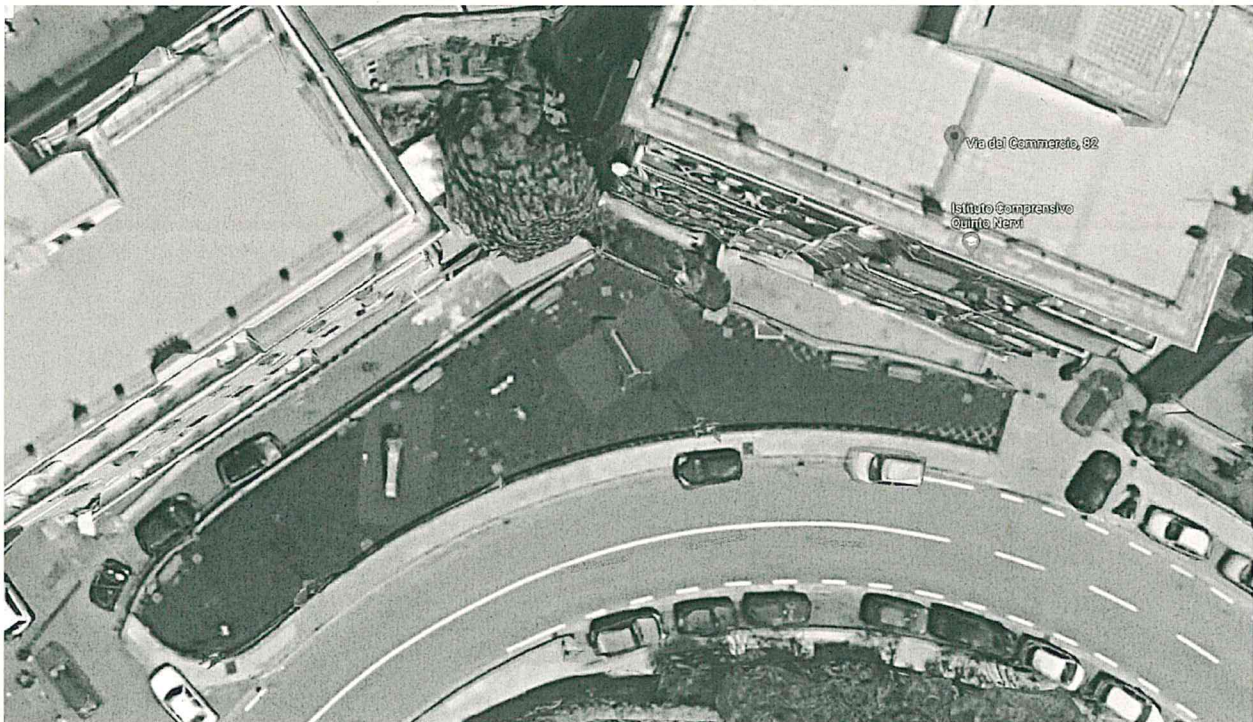


FOTO DALL'ALTO



MUNICIPIO LEVANTE  
Villa Garibaldi – Via Pinasco 7  
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849  
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)



COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

AREA TRA INGRESSO E SCIVOLO



MUNICIPIO LEVANTE

Villa Garibaldi – Via Pinasco 7

Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849

e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)



COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

AREA TRA SCIVOLO E ALTALENA



AREA A MONTE DOPO L'ALTALENA



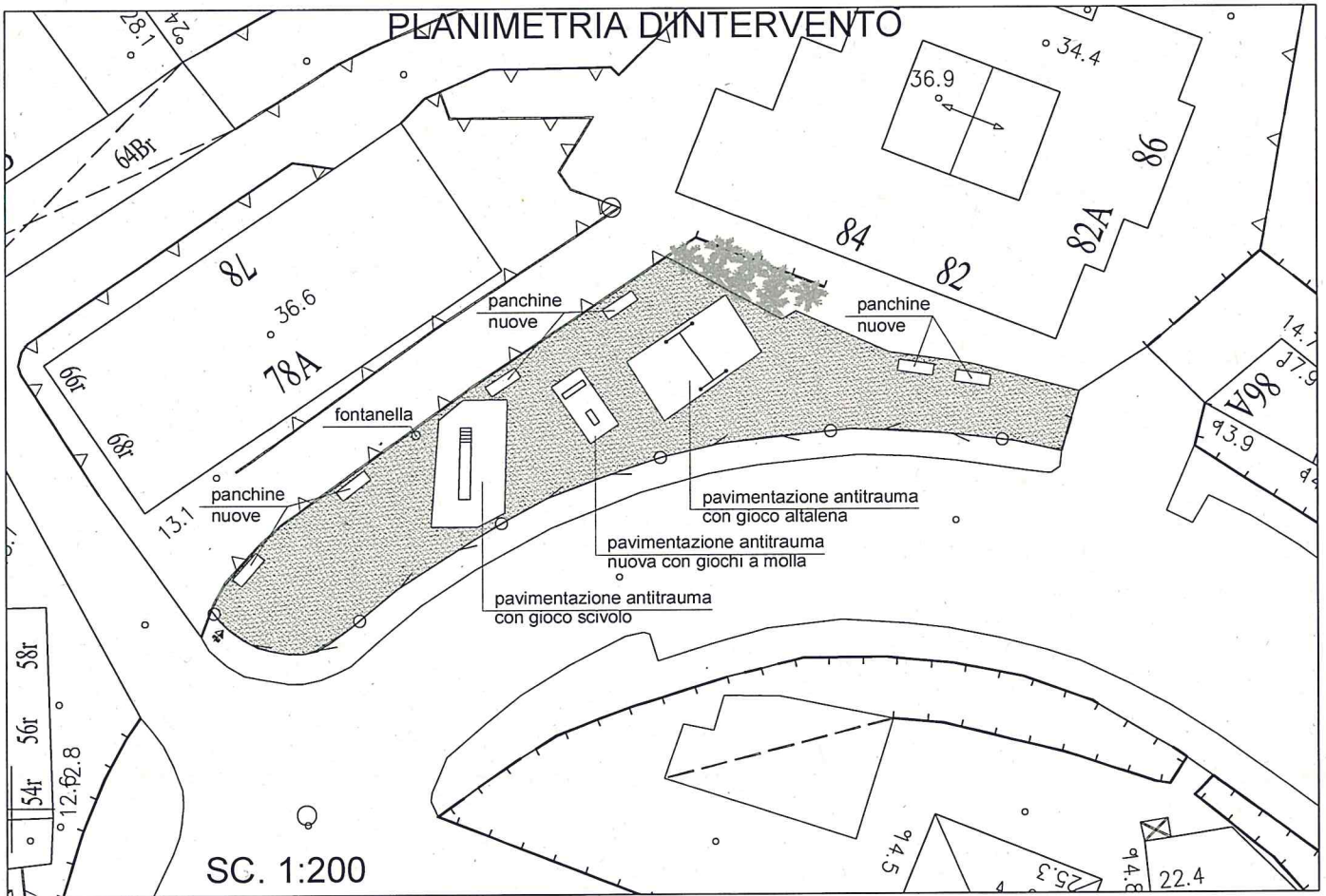
MUNICIPIO LEVANTE

Villa Garibaldi – Via Pinasco 7

Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849

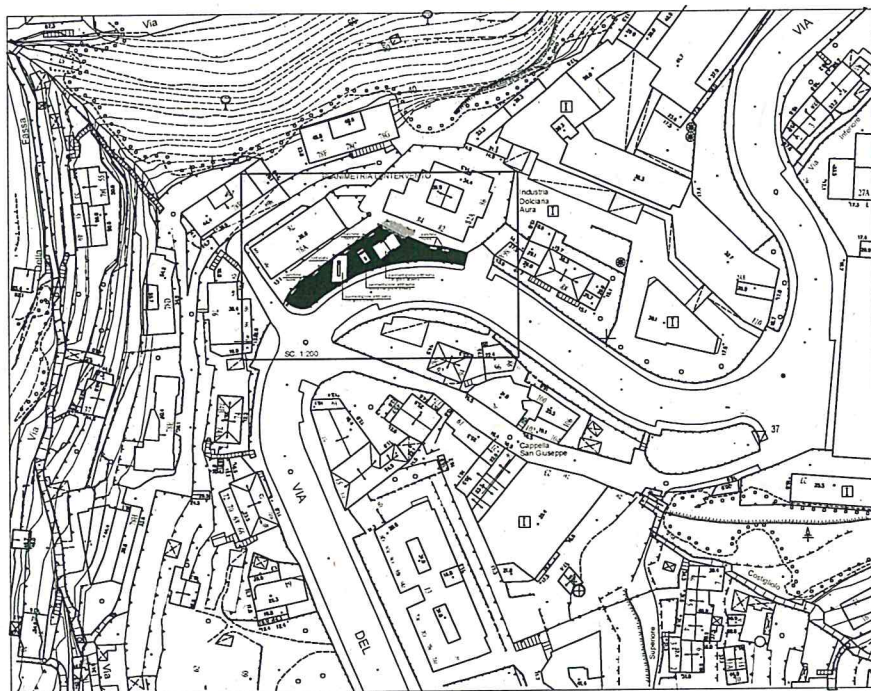
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)

# PLANIMETRIA D'INTERVENTO





PLANIMETRIA GENERALE



SC. 1:1000







**COMUNE DI GENOVA**



**MUNICIPIO LEVANTE**

***RELAZIONE TECNICA***

***RIQUALIFICAZIONE DEI GIARDINI PUBBLICI DI VIA DEL COMMERCIO  
FRONTE CIV. 78A***

***12 APRILE 2019***

**MUNICIPIO LEVANTE**  
Villa Garibaldi – Via Pinasco 7  
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849  
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)



COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

## ***RELAZIONE TECNICA***

L' area giochi di via del Commercio sita nel quartiere cittadino di Nervi, è un piccolo spazio a margine di una strada piuttosto trafficata, ma nonostante la posizione poco favorevole, è sempre molto frequentata da grandi e piccini.

In questa parte del quartiere, non esistono altre aree dedicate al gioco e alla sosta, quindi diventa indispensabile riuscire a riqualificarla a renderla fruibile in sicurezza ai cittadini.

Attualmente lo stato manutentivo di questo giardino è piuttosto precario, sia i giochini che la pavimentazione risultano in cattive condizioni. Intenzione dell'amministrazione è quello di effettuare un radicale intervento di riqualificazione rimuovendo totalmente la vecchia pavimentazione e posando in opera un nuova superficie colorata, installando un nuovo gioco completo di pavimentazione anti-trauma e rispettoso delle normative di riferimento, inoltre si prevede la sostituzione e l'integrazione delle vecchie panchine in legno, con nuove sedute anch'esse realizzate in legno e metallo nonché il ripristino della recinzione metallica presente.

Il costo stimato dell'intervento è pari ad Euro 37.100, 00

Come meglio esplicitato nel quadro sottostante.

**MUNICIPIO LEVANTE**

Villa Garibaldi – Via Pinasco 7

Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849

e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)



COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

QUANTIFICAZIONE LAVORI		
	DESCRIZIONE	IMPORTO
1	Rimozione pavimentazione esistente in gomma	3.100,00
2	Smaltimento e trasporto materiale di risulta	4.500,00
3	Realizzazione nuova pavimentazione colorata su tutta l'area	8.400,00
4	Rimozione panchine esistenti e sostituzione	3.000,00
5	Sostituzione nuova attrezzatura ludica	4.500,00
6	Realizzazione pavimentazione antitrauma su giochi a molle e scivolo	4.560,00
7	Coloritura delle ringhiere a protezione dell'area	2.320,00
	<b>TOTALE</b>	<b>30.380,00</b>
	<b>IVA</b>	<b>22%</b>
	<b>TOTALE IVA</b>	<b>6.683,60</b>
	<b>TOTALE COMPRESO IVA</b>	<b>37.063,60</b>
	<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>37.100,00</b>

Il responsabile dell'Area Tecnica  
(Geom. *Andrea Assereto*)

MUNICIPIO LEVANTE  
Villa Garibaldi – Via Pinasco 7  
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849  
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)





COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

*STRALCI CARTOGRAFICI*

*RIQUALIFICAZIONE DEI GIARDINI PUBBLICI DI VIA DEL COMMERCIO  
FRONTE CIV. 78A*

*APRILE 2019*

MUNICIPIO LEVANTE  
Villa Garibaldi – Via Pinasco 7  
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849  
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)

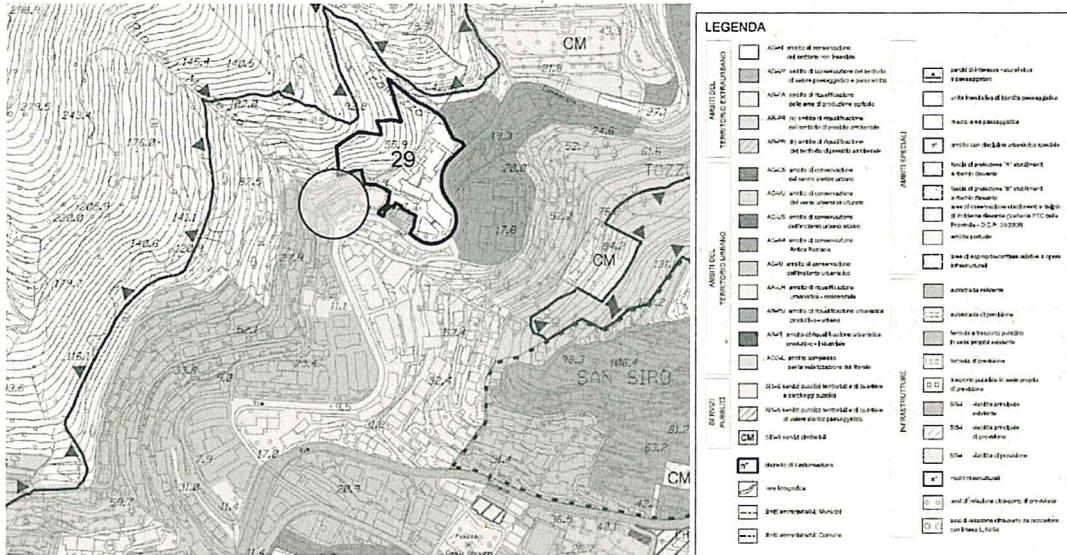


COMUNE DI GENOVA

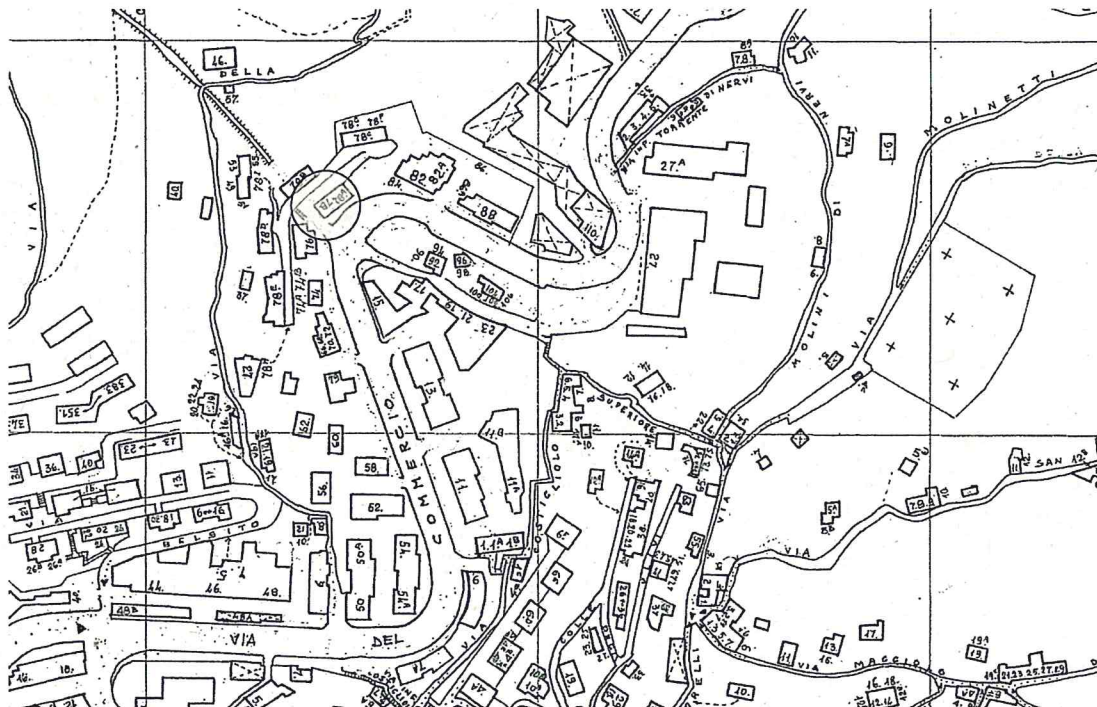


MUNICIPIO LEVANTE

STRALCIO P.U.C. 2011  
SERVIZI PUBBLICI TERRITORIALI E DI QUARTIERE  
TAVOLA 45 AMBITO AC-IU



STRALCIO TOPONOMASTICA  
TAVOLA 119



MUNICIPIO LEVANTE  
Villa Garibaldi – Via Pinasco 7  
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849  
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)

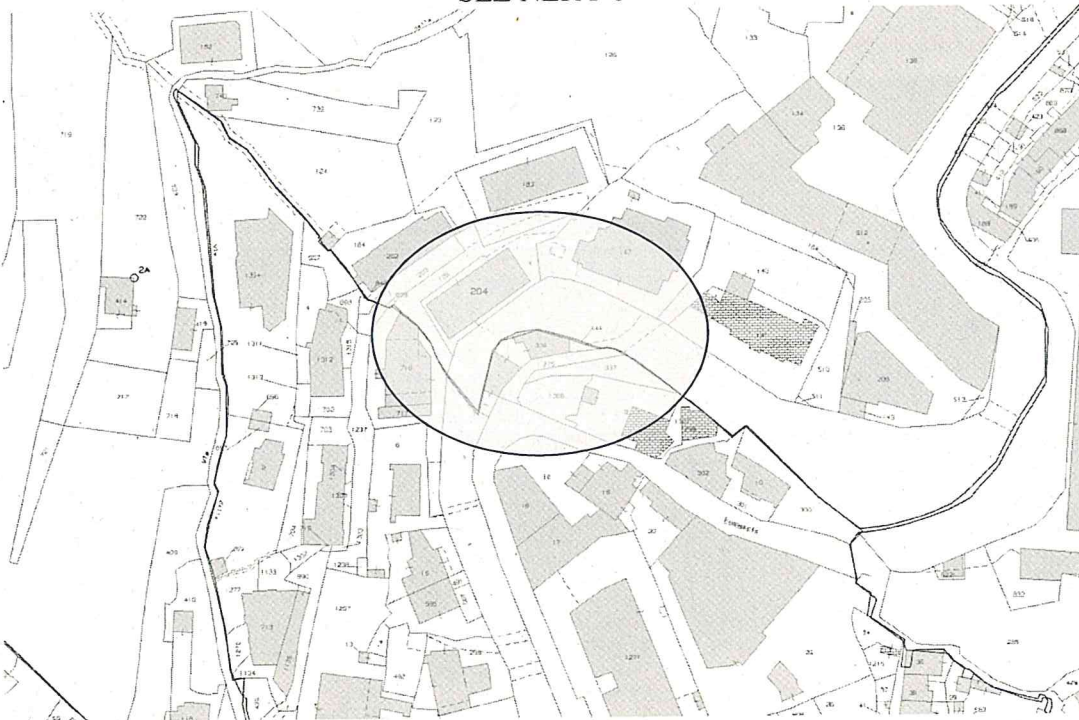


COMUNE DI GENOVA

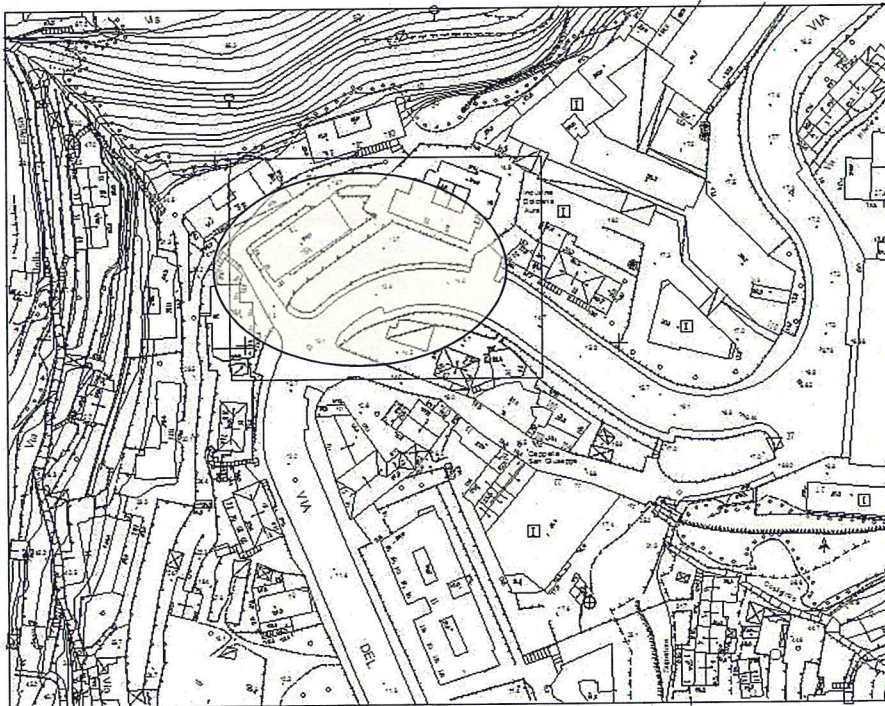


MUNICIPIO LEVANTE

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE  
SEZ NER F 5



STRALCIO C.T.C.  
Tavola 4512



MUNICIPIO LEVANTE  
Villa Garibaldi – Via Pinasco 7  
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849  
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)

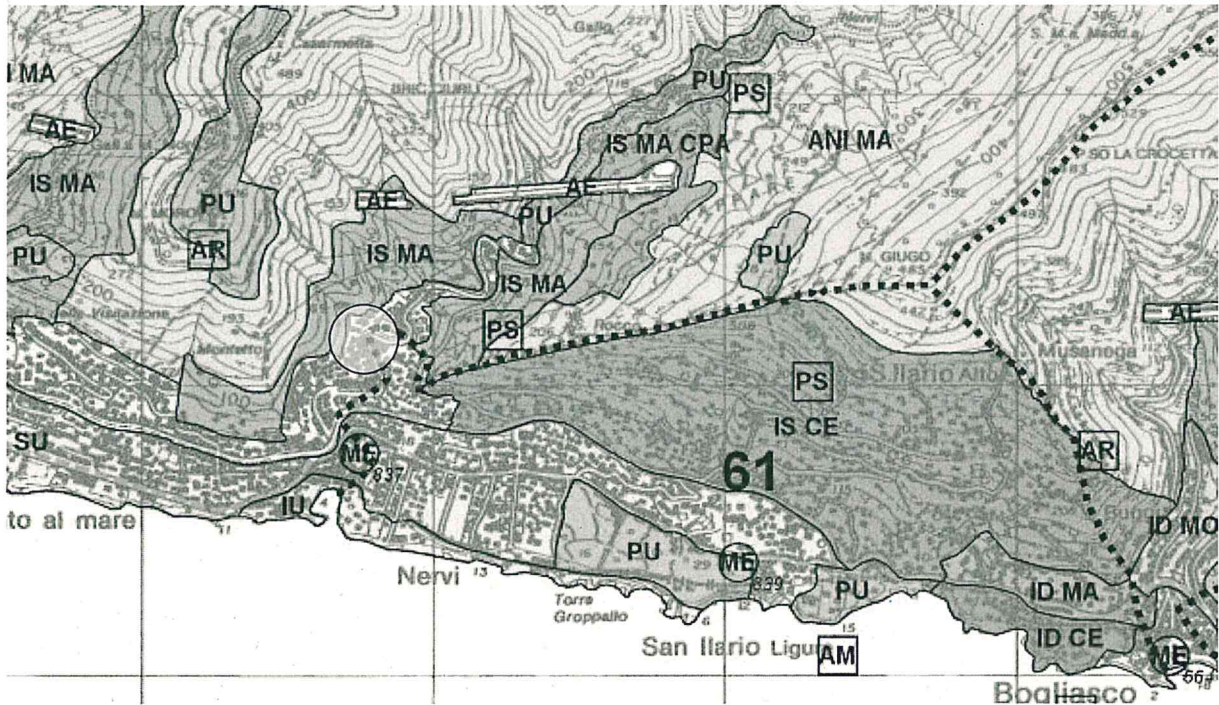


COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

STRALCIO P.T.C.P.
TAVOLA 25 AMBITO TU



STRALCIO P.T.C.

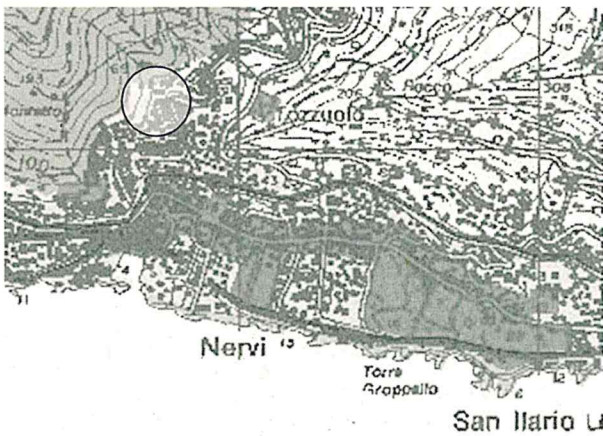


Table with 2 columns: Descriptive categories (e.g., 10-10000, 10-15000) and their corresponding planning rules and codes (e.g., Area 1 - SANPIERO, Area 2 - TRIVULZIO).

MUNICIPIO LEVANTE
Villa Garibaldi - Via Pinasco 7
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849
e-mail: municipio9segreteria@comune.genova.it



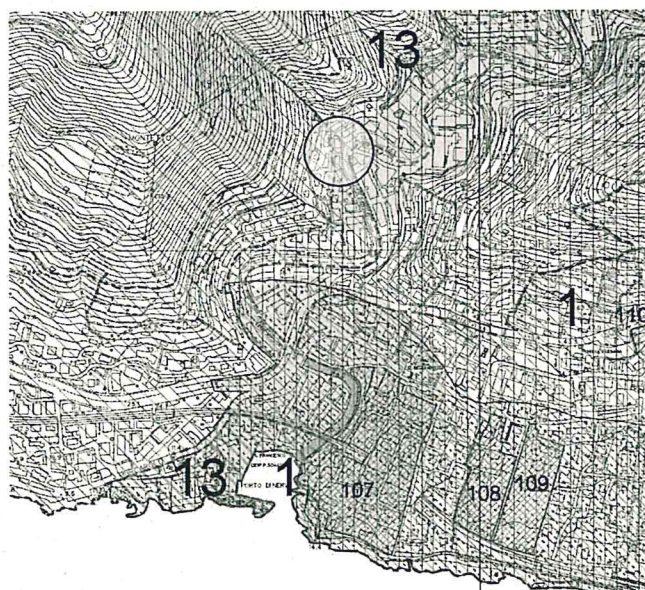


COMUNE DI GENOVA



MUNICIPIO LEVANTE

STRALCIO VINCOLO PAESAGGISTICO  
AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO INTERESSATA DAL PIANO TERRITORIALE  
PAESAGGISTICO NERVI S. ILARIO E IN PRESENZA DI CORSO D'ACQUA NEL LIMITE DI 150  
MT



**BENI PAESAGGISTICI D.Lgs. 42/2004, art.136 (L.778/1922 L.1497/1939)**  
Cartografia approvata dalla Regione Liguria - Tutela Paesaggistica con Decreto Dipartimentale n° 40 del 18/01/2000

**Lettere a) e b)**

- LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA)
- LIMITE INDICATIVO AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA)
- SEGNALE DI AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA SINGOLA O INDIVIDUA) (NON INDIVIDUATA GRAFICAMENTE)

**Lettere c) e d)**

- LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (BELLEZZA D'INSIEME)
- LIMITE AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (42 D.M. '85)
- LIMITE AREA INTERESSATA DA PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO NERVI - S. ILARIO D.M. 4/7/1993

**AREE TUTELATE PER LEGGE D.Lgs. 42/2004, art. 142 (L.431/1985)**

- FASCIA DI 300 METRI DALLA LINEA DI COSTA
- CORSI D'ACQUA E RELATIVE SPONDE E PIEDI DEGLI ARGINI PER UNA FASCIA DI 150 METRI
- TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI
- ZONE GRAVATE DA USI CIVICI
- ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

**AREE TUTELATE DA LEGGI REGIONALI L.R. 9/4/1985, n° 16 (Monte Belgua)**

- SISTEMA DI AREE DI INTERESSE NATURALISTICO AMBIENTALE

Dati aggiornati al 30 giugno 2011

Elaborazione: Settore Urbanistico - Settore Tutela e Qualificazione del Paesaggio  
Informazioni e dati: Soprintendenza per i Beni Archeologici e Paesaggistici della Liguria  
Informazioni e stampa: Direzione Servizi Informatici e Città Digitale - Ufficio Ufficio Sviluppo Applicazioni Informatiche e GIS

MUNICIPIO LEVANTE  
Villa Garibaldi – Via Pinasco 7  
Tel. 010.5579848 - 79839 - 79860 Fax. 010.5579849  
e-mail: [municipio9segreteria@comune.genova.it](mailto:municipio9segreteria@comune.genova.it)

