COMUNE DI GENOVA

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

**Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-392 del 26/11/2014**

CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011.
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 54 in data 11 dicembre 2014;

Su proposta del Vicesindaco Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini, di concerto con l'Assessore allo Sviluppo Economico ed allo Sportello Unico delle Attività Produttive;

Premesso che:

- in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 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 e la rilocalizzazione 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 marzo 1998 n. 112, il Consiglio Regionale della Liguria ha approvato la Legge 24 marzo 1999 n. 9, concernente "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale dei compiti e delle funzioni amministrative, conferiti alla Regione dal Decreto Legislativo 31.3.1998 n. 112, nel settore 'sviluppo economico e attività produttive' e nelle materie 'istruzione scolastica e formazione professionale'.";


Documento Firmato Digitalmente

- 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, rilocalizzazione, 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 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - 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 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive), nonchè dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 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.i.m. - 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;

Premesso altresì che:

- in attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure, approvato con D.C.R. 95/1992, con delibera del Consiglio Comunale n. 115 del 1999, è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi i cui contenuti, relativamente al "lotto 6B" che risultava non essere ancora attuato, sono stati confermati dal SAU approvato con D.C.C. n. 3/2005, e le cui previsioni costituiscono norma di attuazione del PUC vigente;

- in conformità con le indicazioni della sopra richiamata strumentazione urbanistica, sono stati attuati tutti i lotti costituenti l'ambito oggetto del S.A.U., tranne il lotto 6B - compreso tra Corso Perrone e via Renata Bianchi - ove lavori per la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale / commerciale, sono da tempo sospesi, per esigenza della titolare Società Torre Campi S.r.l., riguardante le funzioni da insediare;

- la Torre Campi S.r.l., in data 28.1.2014, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese progetto preliminare, riferito alla costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, ove atti-


Documento Firmato Digitalmente

vare una grande struttura di vendita di generi non alimentari, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011, nei termini descritti nella Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- in merito alla suddetta proposta progettuale, avuto riguardo alla favorevole valutazione svolta dagli Uffici del Settore Urbanistica, la Giunta Comunale, con Decisione n. 25 del 20 marzo 2014, ha espresso il proprio consenso all'avvio della Conferenza di Servizi per le motivazioni di seguito riportate:

- sotto il profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato, l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude 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 sono stati interrotti da alcuni anni;

- è interesse dell'Amministrazione perseguire la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona di Campi, contemperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale per l'attuazione del "lotto 6b", in relazione al quale, a soluzione di annose problematiche viabilistiche della zona, l'Operatore si fa carico di realizzare una rotatoria alla confluenza tra Corso Perrone e Via Renata Bianchi;

Preso atto che:

- la Torre Campi S.r.l., con sede in Genova, via Operai n. 20, iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Genova numero REA 429376, (C.F. e P.I.: 01703660991), con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale Maisons du Monde Italie S.p.A. con sede in Milano, via V. Gioberti n. 1, iscritta alla Camera di commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Milano numero REA 1785551, ha presentato in data 27.6.2014 presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale è stato richiesto avvio di procedimento per l'approvazione del progetto che riguarda la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014), comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011;

- la realizzazione del suddetto intervento è finalizzata all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (nel settore merceologico dei mobili e complementi di arredo) per la quale la Maisons du Monde Italie S.p.A., in pari data, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese anche istanza finalizzata a conseguire autorizzazione per una S.N.V. di mq. 2.930;

- con lettera prot. n. 192382 del 1.7.2014, è stata convocata per il giorno 16 luglio 2014, in seduta referente, Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. con la Costruzioni S.p.A, anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale Maisons du Monde Italie S.p.A., per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011;

- 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.i.m., mediante pubblicazione sul


Documento Firmato Digitalmente

sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 13.7.2014;

- il giorno 16.7.2014 si è tenuta, in seduta pubblica, Conferenza di Servizi istruttoria per l'avvio del procedimento di approvazione del suddetto progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale Maisons du Monde Italie S.p.A., per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011;

- in data 13.8.2014, pertanto entro il termine stabilito dall'articolo 10 – comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.i.m., è pervenuta nota dello Studio Legale Ivaldi che, in nome e per conto della Biasotti Group S.r.l., proprietaria di immobile a destinazione produttiva contraddistinto con i civici 44, 76 di via Renata Bianchi, nel "ritenere il progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. e la richiesta di variazione di destinazione d'uso, pienamente adeguati e funzionali ad una migliore riqualificazione ed al recupero della zona", formula osservazione affinché:

- il procedimento in corso abbia l'effetto di rimettere in discussione anche le previsioni urbanistiche relative all'area nella quale sono collocati gli immobili di proprietà dell'Esponente;

- la Civica Amministrazione, anche in virtù del principio di parità di trattamento, metta mano alla disciplina dell'area ove si collocano gli immobili di Proprietà, sancendone il ruolo e la destinazione commerciale, liberandola dagli oneri e vincoli eccessivi che gravano sul piano procedimentale e sostanziale;

- gli atti della Conferenza di Servizi sono stati altresì pubblicati ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33, avente ad oggetto "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni";

Considerato che:

- trattandosi di progetto per la cui approvazione si rende necessario operare con modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, il procedimento concertativo vede la partecipazione della Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino Servizio Pianificazione Generale e della Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale Urbanistica, al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere a modifica della salvaguardia del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011;

- il Comune, nell'ambito della Conferenza di Servizi, è chiamato ad esprimere parere in ordine al progetto, ad adottare modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. 92/2011 ed approvare Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale la Torre Campi S.r.l., nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, assume obbligazioni relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;

- come descritto e posto in evidenza nella Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese del 4.11.2014, sono state acquisite in atti del procedimento le valutazioni ed i pareri di competenza delle Strutture infra citate che, anche alla luce di documentazione integrativa prodotta dai Richiedenti in corso di istruttoria, hanno formulato pareri favorevoli, come di seguito elencati:

- Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica, con lettera prot. n. 226079/Energia del 29.7.2014;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Risanamento Acustico, con lettera prot. n. 229462/RA del 1.8.2014;
- Ufficio Geologico, con lettera prot. n. 222569 del 25.7.2014;
- Settore Coordinamento Occupazione Spazi Pubblici – Ufficio Accessibilità, con lettera prot. n. 231202 del 4.8.2014;
- Direzione Mobilità - Sviluppo Infrastrutture, con lettera prot. n. 226466 del 30.7.2014;
- Settore Parchi e Verde, con lettera prot. n. 219373 del 23.7.2014;
- Settore Strade, con lettera prot. n. 255017 del 2.9.2014 (avuto riguardo anche al contenuto dei pareri formulati dall'Azienda A.S.Ter. S.p.A. con note prot. nn. 4260 del 21.7.2014 e 4308 del 23.7.2014);
- Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, con lettera del 29.9.2014;
- Relazione Urbanistica in data ottobre 2014, con la quale, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, nonché nei confronti del PUC vigente, per le motivazione nella stessa svolte ed alle quali si fa espresso rinvio, si ritiene sussistano le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione l'approvazione del progetto con modifica in itinere del progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. AR-PU-5 delle norme di conformità:

  **N. 69 Via Renata Bianchi – Corso Perrone**
  E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica (cfr. Tavv. 14 e 15). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12). In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad in-


Documento Firmato Digitalmente

tervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.
Considerato inoltre che:

- il Municipio VI Medio Ponente, con propria Deliberazione Consiliare n. 8 del 29 settembre 2014, ha espresso all'unanimità parere favorevole;

- per effetto della realizzazione dell'intervento proposto, senza ulteriore consumo di suolo, sarà dato completamento al processo urbanizzativo della zona di Campi, completandone l'assetto prefigurato sin dagli inizi degli anni '90 dal Piano Territoriale degli Insediamenti dell'Area Centrale Ligure, approvato con D.C.R. 95/1992;

- come risulta dalla Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari nel lotto compreso tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi risulta essere funzionalmente ammessa sia dal P.U.C. vigente, che fa salva la norma pre vigente rinvenibile nello Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi, sia dal progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, che indica Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo - Urbano (AR-PU) le cui Norme di Conformità, comprendono le Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari tra le funzioni principali;

- la modifica al Progetto Preliminare di PUC in itinere, sottesa all'approvazione del progetto, comporta l'individuazione con apposito perimetro e numero identificativo di un ambito con disciplina urbanistica speciale nel contesto di quelli previsti dalla norma AR-PU definiti "Ambiti con disciplina urbanistica o paesaggistica speciale" ove vengono definiti: l'attribuzione di una potenzialità edificatoria specifica identificata nella Superficie Agibile e nella Superficie Netta di Vendita definita dal progetto, la definizione di un'altezza massima attraverso il rinvio al progetto edilizio e di distanze inferiori ai 5 mt dai confini con le strade pubbliche al contorno; aspetti progettuali e parametri specifici connessi all'attuazione di previsioni urbanistiche di dettaglio che non possono diversamente trovare specifica corrispondenza nella disciplina del nuovo P.U.C.;

- sotto il profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato, l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude 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 sono stati interrotti da alcuni anni;

- è interesse dell'Amministrazione perseguire la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona di Campi, contemperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale per l'attuazione del "lotto 6B", in relazione al quale la Torre Campi S.r.l., nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, a soluzione di annose problematiche viabilistiche della zona, assume obbligazioni relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;


Documento Firmato Digitalmente

- la modifica in itinere al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. n. 92/2011, sottesa all'approvazione del progetto, non risulta essere riconducibile a nessuna delle ipotesi formulate dalla D.G.R. 223/2014; tuttavia gli uffici 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 9.5.2014, non riscontrando le condizioni per l' assoggettamento del Progetto a Valutazione Ambientale Strategica;

- trattandosi dell'insediamento di una grande struttura di vendita di generi non alimentari, in lotto di completamento del processo urbanizzativo degli ex insediamenti produttivi di Campi, compreso tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi, ove la funzione è ammessa sia dal P.U.C. vigente, sia dal progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, la sua localizzazione risulta essere coerente con le indicazioni della D.C.R. 31/2012, avente ad oggetto " Disciplina relativa alla programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni – Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1 e s.i.m.", della quale con D.C.C. 30/2013 è stata svolta ricognizione e presa d'atto degli effetti sul PUC vigente e sul progetto Preliminare di PUC;

- con la suddetta delibera è stato infatti in particolare rilevato che, sia il P.U.C. vigente che il P.U.C. adottato, hanno previsto, nell'ambito della disciplina di zona, nonché degli Ambiti e dei Distretti di Trasformazione, le indicazioni per la valutazione di compatibilità delle aree rispetto all'insediamento di grandi Strutture di vendita, Centri Commerciali, Aggregazioni di singoli esercizi., Parchi Commerciali e Distretti Commerciali Tematici;

- la modifica in itinere al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, non comporta motivi di interferenza o incompatibilità con il parere formulato dalla Regione Liguria - ex art. 39 L.R. 36/97 - di cui al Voto del CTR- Adunanza Generale n. 77/2012, recepito nella relativa deliberazione della Giunta Regionale n. 1468 del 30.11.2012, trattandosi di progetto conforme al vigente PUC, atteso che questo non interferisce con regimi incompatibili del PTCP (TU) né con altre previsioni dei vigenti PTC regionali (ACL e Costa), nè comporta modifiche al progetto preliminare di PUC che siano state oggetto di rilievo da parte della Regione per gli altri profili oggetto del predetto parere;

- la modifica in itinere al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, non comporta altresì interferenza o incompatibilità con il parere motivato espresso dalla stessa Regione ai fini VAS, recepito nella relativa Deliberazione Giunta Regionale 1280 del 26.10.2013;

- il Comune, conseguentemente, ha assunto il Provvedimento di C.C. 6/2014 in merito alle osservazioni concernenti, tra gli altri argomenti, quelli riferiti alla "Qualità dell'aria ed alla mobilita", rinviando agli studi ed elaborazioni del PUM e relazione allegata "Controdeduzioni in merito alla relazione istruttoria n. 27 del 9/10/2012 allegata alla DGR 1280 del 2012" e prevedendo, contestualmente all'approvazione del PUC, di predisporre il Piano urbano del traffico (PUT), secondo le modalità e le finalità previste dal nuovo codice della strada.

- per quanto concerne valutazioni concernenti la localizzazione di grandi strutture di vendita si richiamano altresì i contenuti :


Documento Firmato Digitalmente

- della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17.12.2012 "Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni - legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1" la quale ha normato la materia prevedendo, nel caso in cui si realizzino strutture commerciali di media e grande dimensione, la redazione di valutazioni trasportistiche, nonché la determinazione del flusso veicolare di picco.

- della Delibera della Giunta Comunale n. 352/12, con la quale sono stati approvati i primi "Quaderni della mobilità", documenti di tipo operativo che forniscono già da ora prescrizioni di dettaglio tematiche, che faranno parte del "Regolamento viario" e con la quale sono state approvate "Linee guida per la redazione delle verifiche di impatto trasportistico", definendo i contenuti e le modalità di redazione che i proponenti gli interventi urbanistici sono tenuti a presentare nella fase di presentazione dei progetti. Verifiche che, se non già previste da altre norme, sono prescrittive per tutti gli interventi che comportino la realizzazione di parcheggi o di insediamenti con funzioni attrattici di traffico.

il progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l,, è corredato da " Studio di Impatto Trasportistico " - redatto secondo le normative e riferimenti sopra richiamati – dalle risultanze del quale si può affermare che l'impatto sullo stato del traffico generato dalla nuova grande struttura di vendita di generi non alimentari, risulta conforme alle norme ed alla rete stradale esistente, anche grazie all'inserimento di una rotatoria alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi, in grado di servire efficacemente la mobilità generata dall'insediamento in progetto, mantenendo buoni livelli di servizio, come riconosciuto dalla Direzione Mobilità che in merito ha espresso favorevole valutazione con parere protocollo 226466 del 30.7.2014;

Vista l'istanza presentata dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A. ed anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale Maisons du Monde Italie S.p.A. in data 27.6.2014, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il verbale della seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi - ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. tenutasi in data 16.7.2014, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione svolta dallo Sportello Unico per le Imprese in data 4.11.2014, 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;

Visto il parere espresso dal Municipio VI Medio Ponente, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visti gli elaborati cartografici e normativi e la Relazione Urbanistica dell'ottobre 2014, concernenti la proposta di modifica al Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011, predisposte dal Settore Urbanistica, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;


Documento Firmato Digitalmente

Visto l'Atto d'Impegno, sottoscritto in data 13.11.2014 dalla Torre Campi S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Paolo Torrente - registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Genova 2 il 19.11.2014 n. 11774 Serie 1T – con cui la stessa assume impegno a sottoscrivere Convenzione con il Comune di Genova con il quale, nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, assume obbligazioni relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;

Vista l'osservazione - ex art. 10 comma 6 della L.R. 10/2012 e s.i.m., della Biasotti Group S.r.l. pervenuta in data 13.8.2014, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ed in ordine al contenuto della quale si contro deduce:

- la Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, è stata convocata ricorrendo le condizioni indicate all'art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. e non può produrre effetti diversi dall'approvazione del progetto stesso;

- la variante non è sottesa al cambio della destinazione d'uso, in quanto nel lotto di intervento la funzione grandi strutture di vendita di generi non alimentari risulta essere ammessa, sia dal PUC vigente, sia dal Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

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 presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, progetto che risulta composto dalla seguente documentazione tecnico, grafica e descrittiva:

***- RELAZIONI:***

1) - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA;

2) - RELAZIONE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE;

3) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

4) - RELAZIONE *Nuova Rotonda Ed Aree Pertinenziali* + ILLUMINOTECNICA *(Rev.B) ;*

5) - RELAZIONE SULL' IMPATTO TRASPORTISTICO

6) - NOTA SU RISPONDENZA DEL PROGETTO ALLA D.C.R. N° 31/2012;

7) - RELAZIONE GEOLOGICA ESECUTIVA

8) - RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA L. 10/91*;*


Documento Firmato Digitalmente

9) - RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI;

10) - RELAZIONE REQUISITI ENERGETICI;

11) - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - NUOVA ROTATORIA ED AREE LIMITROFE;

***- DICHIARAZIONI:***

1) - CERTIFICAZIONE FATTIBILITÀ STATICA;
2) - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLA NORMATIVA SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, AI SENSI ART. 1 - COMMA 4 DELLA L.13/89;
3) - AUTOCERT. DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE;
4) - DICHIARAZIONE TERRE E ROCCE DA SCAVO;

***ELABORATI GRAFICI :***

Tav. 01) - Stralci Planimetrici;

Tav. 02) - Rilievo dello Stato Attuale;
Tav. 03) - Rilievo dello Stato Attuale con ubicazione nuovo intervento;
Tav. 04-C) - Planimetria. Generale delle Sistemazioni esterne e viabilità
Tav. 05-B) - Nuova Rotatoria e Spazi Pertinenziali;
Tav. 06-C) - Pianta Piano Autorimessa - LIVELLO -2 ;
TAV. 07-C) - Pianta Piano Autorimessa - LIVELLO - 1 ;
TAV. 08-C) - Pianta Piano Terra
TAV. 09-C) - Pianta Piano Primo
TAV. 10-C) - Pianta Piano Secondo
TAV. 11-B) - Pianta Piano Copertura ;
TAV. 12) - Sezione A - A ;
TAV. 13) - Sezione B - B ;
TAV. 14) - Prospetti Nord ed Est ;
TAV. 15) - Prospetti Sud ed Ovest ;
TAV. 16) - Computo Generale delle Superfici ;
TAV. 17) - Computo Superfici Grande Superficie di Vendita;
TAV. 18) - Nuova Rotatoria e Spazi Pertinenziali - schema segnaletica;

b) adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 3 della Legge regionale 5 aprile 2012 e s.i.m., modifica in itinere al Progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2014, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. AR-PU-5 delle norme di conformità:

**N. 69 Via Renata Bianchi – Corso Perrone**
E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità


Documento Firmato Digitalmente

pubblica ( cfr. Tavv. 14 e 15 ). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12) In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.;

c) approvare, per i motivi espressi in premessa, l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 13.11.2014 dalla Torre Campi S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Paolo Torrente - registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Genova 2 il 19.11.2014 n. 11774 Serie 1T - con cui la stessa assume impegno a sottoscrivere Convenzione con il Comune di Genova con la quale, nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, assume obbligazioni relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;

d) controdedurre all'osservazione - ex art. 10 comma 6 della L.R. 10/2012 e s.i.m. - della Biasotti Group S.r.l., pervenuta in data 13.8.2014:

- la Conferenza di Servizi, per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A. anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, è stata convocata ricorrendo le condizioni indicate all'art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. e non può produrre effetti diversi dall'approvazione del progetto stesso;

- la variante non è sottesa al cambio della destinazione d'uso, in quanto nel lotto di intervento la funzione grandi strutture di vendita di generi non alimentari risulta essere ammessa sia dal PUC vigente sia dal Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

e) stabilire che, all'atto dell'adozione del progetto definitivo di PUC, dovrà essere verificata la coerenza delle previsioni dell'ambito in esame con i contenuti urbanistici approvati con il presente provvedimento e conseguente allineamento della relativa disciplina urbanistica;

Visto l'articolo 10 – comma 3 della L.R. 5 aprile 2012 n 10 e s.i.m.;

Visti inoltre:

- il D.P.R. n.380/2001 e s.i.m.;

- la Legge Regionale n.25/1995 e s.i.m.;


Documento Firmato Digitalmente

- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con D.C.P.1/02;

- la Legge Regionale n.16/2008 e s.i.m.;

- il PUC, approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000 e successive varianti;

- il Progetto Preliminare di PUC, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997, adottato con Delibera del Consiglio Comunale numero 92 del 7.12.2011;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

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 presentato dalla Torre Campi S.r.l.con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons du Monde Italie S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011;

2) di adottare, conseguentemente, la modifica in itinere al Progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. nell'art. AR-PU-5 delle norme di conformità:

**N. 69 Via Renata Bianchi – Corso Perrone**
E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica (cfr. Tavv. 14 e 15). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12) In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad inter-

vento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.;

3) di approvare, per i motivi espressi in premessa, l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 13.11.2014 dalla Torre Campi S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Paolo Torrente - registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Genova 2 il 19.11.2014 n. 11774 Serie 1T – con cui la stessa assume impegno a sottoscrivere Convenzione con il Comune di Genova con la quale, nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, assume obbligazioni, relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;

4) di contro dedurre all'osservazione - ex art. 10 comma 6 della L.R. 10/2012 e s.i.m., della Biasotti Group S.r.l., pervenuta in data 13.8.2014:

- la Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, è stata convocata ricorrendo le condizioni indicate all'art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. e non può produrre effetti diversi dall'approvazione del progetto stesso;

- la variante non è sottesa al cambio della destinazione d'uso, in quanto nel lotto di intervento la funzione grandi strutture di vendita di generi non alimentari risulta essere ammessa sia dal PUC vigente sia dal Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

5) di stabilire che all'atto dell'adozione del progetto definitivo di PUC dovrà essere verificata la coerenza delle previsioni dell'ambito in esame con i contenuti urbanistici approvati con il presente provvedimento e conseguente allineamento della relativa disciplina urbanistica;

6) di stabilire che il titolo abilitativo edilizio, relativo alla realizzazione dell'intervento, sarà rilasciato qualora si raggiunga il consenso unanime degli Enti e delle Amministrazioni che partecipano alla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle forme di assenso dagli Stessi manifestati nell'ambito dell'espletamento delle procedure di cui all'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.i.m.;

7) di dare mandato allo Sportello Unico per le Imprese di curare gli adempimenti relativi alla conclusione del procedimento di approvazione del progetto;

8) di dare mandato al Settore Gare e Contratti per gli adempimenti di competenza, ivi compresi eventuali opportuni adeguamenti di natura tecnico giuridica al testo della Convezione;

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


Documento Firmato Digitalmente

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



Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

| CODICE UFFICIO: 118 18 0 | **Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-392 DEL 26/11/2014** |
|---|---|

**OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011. PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.**

| **ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE** |
|---|
| Istanza presentata da Torre Campi S.r.l. con Costruzioni S.p.A. in nome e per conto di Maisons du Monde Italie S.p.A. in data 27.6.2014 |
| Verbale seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi in data 16.7.2014 |
| Relazione svolta dallo Sportello Unico per le Imprese in data 4.11.2014 |
| Parere Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica, prot. n. 226079/Energia del 29.7.2014 |
| Parere Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Risanamento Acustico, prot. n. 229462/RA del 1.8.2014 |
| Parere Ufficio Geologico, prot. n. 222569 del 25.7.2014 |
| Parere Settore Coordinamento Occupazione Spazi Pubblici – Ufficio Accessibilità, prot. n. 231202 del 4.8.2014 |
| Parere Direzione Mobilità - Sviluppo Infrastrutture, prot. n. 226466 del 30.7.2014 |
| Parere Settore Parchi e Verde, prot. n. 219373 del 23.7.2014 |
| Parere Settore Strade, prot. n. 255017 del 2.9.2014 |
| Parere Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, con lettera del 29.9.2014 |
| Parere espresso dal Municipio VI Medio Ponente, Deliberazione Consiliare n. 8 del 29 settembre 2014 |
| Relazione Urbanistica in data ottobre 2014 e relativo allegato grafico |
| Atto d'Impegno, sottoscritto in data 13.11.2014 dalla Torre Campi S.r.l. comprensivo del testo della Convenzione con il Comune di Genova e relativi allegato A, allegato B e allegato C |
| Osservazione - ex art. 10 comma 6 della L.R. 10/2012 e s.i.m., della Biasotti Group S.r.l. pervenuta in data 13.8.2014 |

Il Dirigente
[Arch. Ferdinando De Fornari]

Documento Firmato Digitalmente

Cleon Cortesi
27.06.2014

**COMUNE DI GENOVA**
*DIREZIONE URBANISTICA*
*SUE E GRANDI PROGETTI*
**- SETTORE URBANISTICA -**
**- SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE -**
*Via di Francia, 1 Genova*

Oggetto : PERMESSO DI COSTRUIRE *relativo alla* **REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO DESTINATO AD OSPITARE UNA "GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI NON ALIMENTARI"** - LOTTO 6B DEL S.A.U. DI CAMPI - C.SO PERRONE - VIA BIANCHI A CAMPI DI GENOVA - **DEC. DI GIUNTA N° 25/2014**

**PROCEDIMENTO MEDIANTE CONFERENZA DI SERVIZI**
*(Art. 10 Legge Regione Liguria 5 aprile 2012 n.10 e s.m.i.)*

Il sottoscritto ***DOTT. ING. FILIPPO DELLE PIANE*** nella sua qualità di **PRESIDENTE** della ***TORRE CAMPI S.r.l.*** con sede in - 16149 - Genova Via Operai n° 20 - tel: 010.644.38.90 - fax: 010.642.51.23 - e-mail: torrecampisrl@certpec.com C.F. e P.I.: 01703660991 iscritta alla C.C.I.A.A. di Genova - N° REA 429376 **CON *COSTRUZIONI S.p.A.*** - Via A.M. Maragliano n° 8 - 16121 Genova - tel. 010.56.66.15;

***- INDIRIZZO PRESSO IL QUALE DEBBONO ESSERE INVIATE TUTTE LE COMUNICAZIONI INERENTI LA PRESENTE ISTANZA:*** STUDIO CANEPA ASSOCIATI - 16121 Genova - *Via D. Fiasella 16/22 - tel. 010.56.12.27 - fax. 010.58.50.64 - e-mail: associati@studiocanepa.it;*

SU228-14
COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA
SVILUPPO URBANISTICA
27 GIU 2014
SPORTELLO UNICO IMPRESE

**D O V E N D O**

❖ ***REALIZZARE***
☐ **ristrutturare**
☐ **ampliare**
☐ **cessare**
☐ **riattivare**
☐ **localizzare**
☐ **riconvertire**

ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL' UTILIZZATORE FINALE:
**- MAISONS DU MONDE ITALIE S.p.A.** *con sede in 20123 Milano - Via V. Gioberti n° 1 - P.I. e C.F.: 04959630965 - Iscrizione REA: N° MI - 1785551 - Società attiva dal 2007, che svolge l'attività di commercio al dettaglio di articoli di arredamento e decorazione degli ambienti interni ed esterni, oggettistica e biancheria per la casa.*

un **NUOVO EDIFICIO DESTINATO AD OSPITARE UNA "GRANDE STRUTTURA DI VENDITA" DI GENERI NON ALIMENTARI** SITUATO NEL LOTTO 6B DEL S.A.U. DI CAMPI - C.SO PERRONE - VIA BIANCHI A CAMPI DI GENOVA: Municipio : VI MEDIO PONENTE meglio identificato al **N.C.T. di Genova Sez. GE/C, Foglio 78 Mapp. 1032** e si sviluppa su una superficie stimata in Mq.: 2.585 ~ di proprietà di TORRE CAMPI S.r.l. in forza dell'Atto Notaio Ridella di Genova: Rep. n° 61772, Racc. n° 18744 registrato a Genova il 01.10.2007 al n° 10338 (1T).

## VISTI

- il Decreto Legislativo 112/98 recante norme in materia di trasferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997 n. 59;
- la Legge Regionale 06.06.2008 n. 16 inerente disciplina dell'attività edilizia e s.m.i.;
- la Legge Regionale 05.04.2012 n. 10 e s.m.i.;

## CHIEDE

rilascio di Permesso di Costruire, per l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione di un NUOVO EDIFICIO destinato ad ospitare una "GRANDE STRUTTURA DI VENDITA" di Generi NON Alimentari - *Lotto 6b del S.A.U. di Campi - C.so Perrone - Via Bianchi a Campi di Genova* - in conformità al progetto redatto dall' **ARCH. MAURIZIO CANEPA** iscritto all'Albo degli **ARCHITETTI** della Provincia di **GENOVA** con il n. **1943** - C.F.: CNP MRZ 62S18 D969K con STUDIO CANEPA ASSOCIATI - 16121 Genova - *Via D. Fiasella 16/22 - tel. 010.56.12.27 - fax. 010.58.50.64 - e-mail: associati@studiocanepa.it;*

## DICHIARA

☐ che l'immobile e/o le porzioni dello stesso oggetto di intervento, nonchè l'attuale destinazione d'uso, discende dai seguenti titoli abilitativi (riportare estremi completi):

- licenza/concessione/autorizzazione edilizia,permesso di costruire anche in sanatoria, n. ..... in data ..... di cui al progetto n. .....;
- condono edilizio n. ..... assentito con Provvedimento n. ..... .... in data .....;
- preesistenza dell'immobile nelle sue attuali caratteristiche alla data del 17.10.1942, opportunamente certificata mediante la presentazione di idonea documentazione ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta ai sensi di legge da soggetto avente conoscenza diretta della preesistenza;

☐ che per lo stesso immobile non sono state presentate altre istanze o comunicazioni relative ad interventi edilizi aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

❖ ***che, per l'area di intervento è stata presentata altra istanza o comunicazione (S.C.I.A. prot. n. S.U. 178/2014 in data 26.05.2014) relativa ad interventi edilizi non aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente ovvero relativi alla demolizione di "strutture" esistenti realizzate in forza di diverso P. di C.***

## DICHIARA INOLTRE CHE

☐ l'istanza non comporta l'approvazione di interventi urbanistico – edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia;

❖ ***l'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico – edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e pertanto si allega in calce "dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro degli impianti" (art. 10 – comma 3 L.R. 10/2012 e s.m.i.);***

☐ il progetto riguarda attività soggetta alla disciplina di V.I.A. o di verifica-screening e pertanto allega "istanza di attivazione della procedura di V.I.A. o verifica-screening, al fine dell'inoltro alla Regione Liguria" (art. 10 – comma 11 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

**DICHIARA INFINE CHE**

☐ l'attività non è compresa nell' elenco di cui al D.P.R. 151 del 1.8.2011 e pertanto non è soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi;

- ❖ ***l'attività, è individuata al punto n° 69 (grande struttura di vendita) - n° 75 (autorimessa) del D.P.R. 151 del 1.8.2011 e pertanto soggetta a esame preventivo:***

- allega ricevuta della avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di istanza per la valutazione del progetto;
- allega valutazione del progetto formulato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- ***prima del rilascio del Permesso di Costruire sarà prodotta valutazione del progetto formulata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;***

☐ pur trattandosi di attività soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi le opere previste sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della suddetta normativa;

- ❖ ***provvederà autonomamente ad ottenere i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni e gli assensi comunque denominati delle Amministrazioni competenti in materia di Prevenzione Incendi presso lo Spett.le Comando Provinciale dei VV.F. di Genova;***

Relativamente alla corresponsione del contributo di costruzione, qualora dovuto, ai sensi della legislazione vigente

☐ intende procedere autonomamente mediante ricorso alla autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni;

- ❖ ***non intende valersi della facoltà di procedere mediante autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni, pertanto allega elaborati grafici relativi alla individuazione delle misure e dello sviluppo dettagliato del calcolo delle superfici aventi rilevanza al fine della determinazione del contributo.***

Genova lì, 25 GIU. 2014

Il Richiedente

**TORRE CAMPI S.r.l.**
*Filippo Delle Piane*

COMUNE DI GENOVA

Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 L.R. 10/2012 e s.i.m., per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. , in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone **(S.U.228/2014)** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

# Verbale della seduta istruttoria

16 luglio 2014

Il giorno 16 luglio 2014, alle ore 9.00, presso lo Sportello Unico per le Imprese, si è tenuta, in seduta istruttoria, Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., convocata con lettera prot. n. 192382 del 1.7.2014 (allegata), resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 13.7.2014 (allegato), relativa a:

**Progetto: S.U.228/2014**

**Richiedente: Torre Campi S.r.l.**

**Progettista: Arch. Maurizio Canepa**

**Oggetto: Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014) in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.**

Si procede alla lettura delle lettere prot. n. 192382 del 1.7.2014, con cui è stata convocata l'odierna Conferenza di Servizi, prot. n. 194375 del 2.7.2014, con cui la Società richiedente è stata informata della convocazione di cui sopra e prot. n. 194267 del 2.7.2014, in allegato alla quale copia della stessa convocazione è stata inviata al Presidente del Municipio VI Medio Ponente, (lettere tutte allegate), dopodiché si procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma).

La Torre Campi S.r.l., con sede in Genova, via Operai n. 20, iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Genova numero REA 429376, (C.F. e P.I.: 01703660991), con la Costruzioni S.p.A. ed anche in nome e per conto della Maisons du Monde Italie S.p.A. con sede in Milano, via V. Gioberti n. 1, iscritta alla Camera di commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Milano numero REA 1785551, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale è stato richiesto avvio di procedimento per l'approvazione del progetto che riguarda la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014), in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011. La realizzazione del suddetto intervento è finalizzata all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (nel settore merceologico dei mobili e complementi di arredo) per la quale la Maisons du Monde Italie S.p.A. in pari data ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza (integrata mediante la produzione di allegati il successivo 10 luglio) finalizzata a conseguire autorizzazione per una S.N.V. di mq. 2.930, per la quale in parallelo al procedimento che si avvia in questa sede, sarà esperita procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 e 21 della L.R. 1/2007 e s.i.m.

Il progetto di cui oggi è caso costituisce attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure approvato con D.C.R. 95/1992, del quale con delibera del Consiglio Comunale 115 del 1999 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi, i cui contenuti relativamente al "lotto 6b" (che risultava non essere ancora attuato) sono stati confermati dal SAU approvato con D.C.C. n. 3/2005 e le cui previsioni costituiscono norma di attuazione del PUC vigente.

In conformità con le indicazioni della sopra richiamata strumentazione urbanistica, sono stati attuati tutti i lotti costituenti l'ambito oggetto del S.A.U., tranne il "Lotto 6b", oggetto dell'odierna soluzione progettuale, ove i lavori per la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale/commerciale sono da tempo sospesi in quanto, causa il perdurare della stagnazione dell'economia, è venuto meno l'interesse dell'Operatore che, in tempi recenti, con lettera pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 28.1.2014 assunta a protocollo n. 26508 (allegata) ha rinunciato anche alla possibilità di realizzare sullo stesso sedime un insediamento ricettivo, commerciale e per servizi all'impresa. Progetto per l'approvazione del quale in data 19.2.2013, era stato attivato presso lo Sportello Unico per le Imprese procedimento concertativo ex art. 10 comma 3 L.R. 10/2012 e s.i.m., in variante al P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 e s.i.m. ed in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011.

La Torre Campi S.r.l., allo scopo di perseguire l'attuazione del suddetto "Lotto 6 b", per il quale ha sin qui sostenuto ingenti spese per l'acquisto dell'area e l'esecuzione delle opere di fondazione e struttura in elevazione del fabbricato originariamente assentito con Permesso di Costruire n. 534 del 11.6.2002, il 28 gennaio u.s., ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese uno "Studio di Fattibilità" riferito alla costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, per una Superficie Agibile di mq. 4100, ove attivare una grande struttura di vendita di generi non alimentari nel settore merceologico dei complementi per arredo, con superficie netta di vendita di mq. 3.100 circa.

La suddetta proposta progettuale è stata oggetto di approfondita valutazione da parte del Settore Urbanistica ad esito della quale, come posto in evidenza sulla "Scheda di valutazione Preliminare" (allegata), per le motivazioni nella stessa meglio esplicitare, considerato che l'intervento risulta essere conforme con le indicazioni del PUC vigente in quanto attuativo delle previsioni insediative del "SAU di Campi", risultano sussistere le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione di ritenere attivabile il procedimento per l'approvazione del progetto in modifica del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, che indica Ambito di Riqualificazione Produttivo Urbano (AR-PU), individuando un "Ambito con disciplina urbanistica speciale" che faccia salve le indicazioni del SAU di Campi, allo scopo di completarne le previsioni insediative relativamente al "Lotto 6b".

Considerato quanto sopra, l'istanza della Torre Campi S.r.l. e la "Scheda di valutazione preliminare" predisposta dagli Uffici, sono state oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale che, con Decisione n. 25 del 20 marzo u.s. (allegata) e per le motivazioni nella stessa puntualmente specificate, ha dato mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare, tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m., finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in parziale modifica del Progetto preliminare di PUC il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla Torre Campi S.r.l., come in premessa citata, in quanto attuativa delle previsioni insediative del S.A.U. di Campi approvato con D.C.C. 115/1999, i cui contenuti, relativamente al "lotto 6b", sono stati confermati dal S.A.U. di Campi approvato con D.C.C. 3/2005 ed integralmente recepiti dal PUC vigente.

Ad esito di quanto sopra, in data 27.6.2014, la Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto della Maisons du Monde Italie S.p.A., ha presentato presso lo Sportello unico per le Imprese progetto assunto a protocollo S.U.228/2014, chiedendo attivazione del procedimento concertativo ex art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. riferito alla realizzazione di quanto in argomento.

L'Arch. Maurizio Canepa e l'Ing. Filippo Dellepiane, in via preliminare rispetto alla descrizione del progetto, ritengono dover fornire alcune *"informazioni"* di carattere generale necessarie ad un migliore inquadramento di quanto illustrato sugli elaborati tecnico grafici e descrittivi prodotti in allegato all'istanza.

La Torre Campi s.r.l, proprietaria dell'area di intervento, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 534/2002 aveva iniziato i lavori per la realizzazione di un edificio a destinazione direzionale/commerciale, articolato in numero 17 piani di cui 2 sotto strada e 15 in elevazione, per una superficie complessiva (SLU) di 9.850 mq, del quale ad oggi risultano essere state eseguite:

- le opere di scavo e preparazione d'area con platea di fondo (parzialmente a "vasca "bianca");
- muri di contenimento perimetrali, etc. necessari alla prevista realizzazione dei parcheggi interrati oggi a qt. 3.00;
- pali di grande diametro per le fondazioni e la struttura in c.a. dei corpi scale ed ascensori a servizio del previsto edificio fino al livello di C.so Perrone;
- la realizzazione di due solai (piastri, travi, tegoli, etc.) in struttura prefabbricata e correlate varie opere di ingegneria ed accessorie di contorno.

I suddetti lavori sono stati sospesi alcuni anni or sono a seguito dell'esigenza di variare parzialmente le destinazioni d'uso del manufatto originariamente previste e del perdurare della stagnazione economica.

Recentemente un'importante Società francese che opera in tutta Europa nel settore della commercializzazione di arredamento, articoli per la casa, etc. ha manifestato l'interesse e la volontà ad essere presente anche a Genova. A seguito di tale manifestazione d'interesse la Torre Campi S.r.l., in data 28.01.2014, ha depositato presso lo Sportello Unico per le Imprese uno "studio di fattibilità" finalizzato a rappresentare le esigenze distributive e dimensionali di un nuovo edificio a destinazione commerciale con relative dotazioni di parcheggio, spazi di servizio ed accessori. Intervento in merito alla procedibilità del quale la Giunta Comunale, con propria Decisione n. 25/2014 del 20.03.2014, ha manifestato assenso. A seguito di tale favorevole, seppur preliminare, valutazione, la Società proponente, al fine di dare concreta attuazione al nuovo intervento, ha depositato presso lo Sportello Unico per le Imprese una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell' art. 7 della L.R. 10/2012 e s.i.m. (pratica assunta a protocollo S.U.178/2014 del 26.05.2014) concernente demolizione di parti strutturali, eseguite in conformità con il suddetto P.C. 534/2002, con coerenti e compatibili con la nuova soluzione progettuale finalizzata all'insediamento della Maisons du Monde Italie S.r.l., con riferimento alla previsione di realizzazione della quale si renderà necessario eseguire anche alcuni interventi per la messa in sicurezza di parte degli elementi strutturali sin qui eseguiti e fondo vasca.

A completamento delle "informazioni" di carattere generale si ritiene a questo punto necessario fornire il "profilo" della Società che attiverà la nuova struttura di vendita e nella fattispecie "MAISONS DU MONDE" già presente peraltro anche al Centro Commerciale le Officine di Savona ed all'Outlet di Serravalle Scrivia :

Il fondatore e direttore di questa società, Xavier Marie, ha aperto il suo primo negozio di "Maisons du Monde" a Bordeaux nell'aprile 1996. Da allora la Società è in forte espansione. Ne è conferma il fatto che apre circa 15-20 negozi all'anno in Francia ed in Europa. Oltre a questi la società ha anche 14 negozi sotto l'insegna "La maison", principalmente situati nella

Francia occidentale. Presente sul mercato internazionale dal 2007, Maisons du Monde consegna in diversi paesi europei attraverso il suo negozio online. Il sito è disponibile in 6 lingue: francese, tedesco, spagnolo, italiano, olandese e inglese e permette di ordinare in 12 paesi. Con il miglioramento costante delle collezioni e la regolare apertura di nuovi negozi, Maisons du Monde è oggi il marchio più performante nel mercato.Primario obiettivo è quello di aprire il mondo dell'arredo ad una clientela estremamente diversificata, con prezzi più convenienti rispetto al mercato tradizionale. L'80% delle collezioni sono disegnate dai designer interni. Questo permette di creare prodotti unici e stare quindi al passo con le tendenze. E' probabilmente per questo che sono anche fortemente presenti nelle riviste di stile e di arredo. Maisons du Monde ha scelto di coniugare in un'unica formula, la forza della grande distribuzione e il senso di accoglienza di una boutique, La grande distribuzione, visto il gran numero di referenze, i volumi delle consegne e la rotazione delle scorte. Lo spirito della boutique, grazie ad un'accurata promozione dei prodotti, la ricercatezza delle vetrine, la scenografia dei corner, lo stare al passo con le tendenze della moda, e naturalmente lo spirito decò. *Maisons du Monde ha sempre avuto l'ambizione di essere e di voler restare una presenza esemplare nell'ambito dell'economia responsabile. Con una significativa presenza nei paesi in via di sviluppo, l' azienda garantisce ai propri fornitori un progresso sociale compatibile con la salvaguardia delle risorse naturali. Questo richiede percorsi di tracciabilità e di certificazione delle forniture. Ma anche un forte impegno finanziario per progetti di sviluppo sostenibile e di aiuti alle comunità locali.*

L'attività prevalente del nuovo Negozio di Campi sarà quindi relativa al *commercio al dettaglio di articoli di arredamento e decorazione degli ambienti interni ed esterni, oggettistica e biancheria per la casa prevedendo* nuova occupazione di 30 addetti, distribuiti su turni, ai quali verranno attribuite le necessarie e diverse mansioni.

Per l'insediamento della Nuova attività è stato ritenuto opportuno "ripensare" un edificio che potesse in qualche modo essere "calato" all'interno delle "opere d'arte" a suo tempo realizzate: .... all'interno cioè del "catino" costituito dai muri di contenimento perimetrali e dalla platea di fondo (vasca bianca) sulla quale "appoggiare" il nuovo manufatto. E' facile quindi comprendere la "complessità" dell'intervento ed i "vincoli al contorno" - tutti - che hanno determinato le scelte progettuali. La soluzione progettuale rappresentata sulle elaborazioni del progetto S.U.228/2014, riferisce ad un fabbricato articolato in 3 piani fuori terra, oltre a due piani interrati destinati ad autorimessa di pertinenza, per una altezza complessiva determinata in base alle esigenze dell'utente finale. Altezza della quale, in considerazione della particolare "geometria" del lotto e le diverse quote di imposta dell'edificio, risulta difficile definire con esattezza la dimensione, con riferimento alla articolazione dell'immobile si possono a titolo esemplificativo riportare i seguenti dati:
- fronte principale (ingresso) circa 18.20 mt.
- fronte laterale (Corso Perrone) circa17.70 mt.
- fronte laterale (Via Bianchi) circa 20.20 mt.

Per avere un riferimento visivo ed oggettivo prendendo come riferimento il fabbricato esistente posto a Nord del nuovo edificio la cui copertura risulta essere pari a metri 26,65 , la quota di copertura del magazzino fronte posteriore) sarà pari a circa 28,00 metri. Il nuovo fabbricato si sviluppa in pianta sulle geometrie del lotto ma senza "spigoli vivi" ed aggressivi aggetti (ove gli unici elementi esterni sono costituiti dalle scale esterne di sicurezza) e risulta essere articolato su cinque livelli dei quali due interrati destinati ad "autorimessa" e tre fuori terra destinati agli spazi "commerciali", magazzini, servizi, etc.Il collegamento verticale tra autorimessa e spazi commerciali è garantito da un corpo di collegamento che pur essendo contenuto all'interno dell'involucro risulta essere in realtà assolutamente separato. In buona sostanza dai due piani di autorimessa è possibile raggiungere il piano terra (a livello di C.so Perrone) e da questo, attraverso una zona porticata, direttamente il "negozio". Il magazzino ed i servizi generali sono ubicati al livello di copertura dell'edificio, della quale tuttavia viene

impegnata un parte ridotta rispetto all'impronta dell'edificio, si è infatti inteso privilegiare la realizzazione di un ampio spazio (prevalente rispetto al totale). Caratterizzato dalla presenza di un verde pensile di ampie dimensioni e per uno spessore variabile tra i 50 e i 60 cm. Sull'estradosso del locale destinato a magazzini e servizi è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di 31 Kw (mq.: 250) e di pannelli per solare termico necessari alla produzione di acqua calda sanitaria a servizio di spogliatoi e servizi. Com'è possibile rilevare direttamente dagli elaborati grafici, il nuovo edificio sarà servito da una viabilità interna privata sia per quanto riguarda l'accesso ed uscita delle autovetture dall'autorimessa interrata che dei mezzi pesanti per lo scarico merci che avverrà mediamente effettuato nelle ore notturne e con cadenza di 2 - 3 mezzi alla settimana. Una corsia di decelerazione/ingresso verrà realizzata in corrispondenza di Corso Perrone, sfruttando di massima il sedime del marciapiede attuale che verrà risistemato. Di qui una rampa carraia porterà a qt. 6.80~ corrispondente al Livello -1 dell'autorimessa. Sempre da questo livello - con rampa dedicata - è prevista l'immissione in Via R. Bianchi utilizzando il passo carraio già esistente e predisposto. Come già precedentemente evidenziato, lo "studio di fattibilità" di cui alla citata Decisione di Giunta n° 0025/2014, prevedeva la realizzazione a totale cura e spese dell'Operatore di una rotonda con relativa sistemazione degli spazi ad essa limitrofi. Questo in quanto era ed è peculiare interesse della P.A. "risolvere" il nodo viario costituito dall'intersezione tra Via Bianchi e C.so Perrone. In conseguenza nella predisposizione del progetto S.U.228/2014, con la finalità di dare concreta attuazione all'intervento, come è possibile verificare direttamente sugli elaborati di dettaglio all'uopo predisposti, è stata prevista - su spazi pubblici - la realizzazione di una rotonda, in grado di risolvere le problematiche sopra evidenziate.

Per concludere la seppur sommaria descrizione del progetto, per il quale si fa riferimento alle puntuali indicazioni contenute nella documentazione dello stesso, si procede all'illustrazione dei dati quantitativi più significativi:
Superficie lotto di intervento mq. 2.885,00
Superficie coperta mq. 1.782,00
Superficie Agibile a destinazione commerciale mq. 4.017,50
Superficie accessoria ( porticato) mq. 55,00
Spazi dedicati ad impianti tecnologici mq. 151,80
Spazi dedicati alla sosta mq. 3.330,00 , articolati in 104 posti auto.

Il Geometra Sergio Cortesia, ringraziato il Progettista per la chiara illustrazione del Progetto, informa che, con riferimento al procedimento che si avvia in questa sede, sono state invitate a partecipare le Strutture di seguito elencate:

- **Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale,** in ordine a verifiche nei confronti delle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con Decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008 e s.i.m., in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica, materia disciplinata dalla L.R. 32/2012, in applicazione della quale con D.G.R. 223/2014, è stata esplicitata la facoltà per il Comune di poter verificare autonomamente - per le varianti di interesse locale, quale risulta essere quella sottesa all'approvazione del progetto in argomento –le condizioni di assoggettamento. Verifica che - per quanto riguarda il progetto in esame - sarà condotta dal Settore Urbanistica, del Comune, nell'ambito dell'istruttoria dello stesso, nei termini e secondo le modalità meglio specificate dalla Provincia di Genova - Direzione Ambiente, Ambiti Natuale e Trasporti, e Direzione Pianificazione Generale e di Bacino con lettera prot 46733/2014 del 9 maggio 2014

- **Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica,** al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere a modifica delle indicazioni del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

- **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino** al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere a modifica delle indicazioni del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

- **Mediterranea delle Acque S.p.A.**, al fine di condurre verifiche ed esprimere parere in ordine alla possibilità e modalità di esecuzione degli allacci alle reti nera e bianca comunali, degli scarichi provenienti dall'insediamento, come previsti dal progetto;

- **ASTER S.p.A.** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alle modifiche previste alla viabilità pubblica circostante, avuto particolare riguardo al progetto della nuova rotatoria, comportante anche integrazione dell'impianto di illuminazione pubblica per il quale fornire, ove ritenuto necessario, indicazioni in ordine alle modalità esecutive. Valutazioni che, avuto riguardo alla competenza competenze primaria della Direzione Manutenzione Infrastrutture (che partecipa al procedimento tramite il convocato Settore Strade) dovranno essere rese in via principale alla suddetta Direzione.

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento sotto altri profili, riconducibili a materie di competenze diverse da quelle del Comune, si prende atto che sono state depositate in atti del procedimento:

- lettera prot. n. 13863 del 8.7.2014, con la quale il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova, ha comunicato alla Torre Campi S.r.l. "Avvio di procedimento amministrativo ex DPR 151/2011 per Valutazione tecnica del progetto di prevenzione incendi;

- autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 dall'Ing. Giovanni Canepa, attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti Norme Igienico Sanitarie.

Per quanto riguarda valutazione di aspetti progettuali che riguardano materia la cui competenza è attribuita al Comune, sono state invitate a partecipare all'odierna seduta le Strutture sotto elencate le cui valutazioni - unitamente a quelle che saranno formulate dagli Uffici della **Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti,** cui è data attribuzione di svolgere le necessarie verifiche finalizzate alla definizione della Relazione Urbanistica sottesa alla modifica del progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/201 – concorreranno alla predisposizione di Deliberazione del Consiglio Comunale con la quale sarà espresso il parere sul progetto e formulata proposta alla Regione Liguria di modifica del progetto Preliminare di PUC in itinere, nonché, approvato l'Atto con il quale la Società proponente si impegna nei confronti del Comune alla realizzazione di interventi sulla viabilità pubblica, in particolare riferiti alla realizzazione di una rotatoria all'innesto tra Corso Ferdinando Maria Perrone e via Renata Bianchi :

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica,** in relazione a verifiche di ammissibilità nei confronti delle indicazioni della classificazione acustica del territorio comunale,avuto riguardo a quanto posto in evidenza nella relazione di

progetto, in apposito paragrafo ove, posto in evidenza che l'intervento non prevede emissioni rumorose tali da superare i limiti previsti per la Zona VI , viene precisato che per quanto attiene le condizioni di *"comfort ambientale"* interne al manufatto, l'involucro esterno dell'edificio è stato previsto in modo tale da garantire idonee prestazioni tali comunque da garantire un abbattimento acustico tra esterno ed interno pari a 40 dB.

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Settore Energia,** al fine di acquisirne le valutazioni in ordine alla rispondenza puntuale dell'intervento:

  - ai requisiti di risparmio energetico ai sensi del Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. 67/2010, nonchè quanto disposto dalla L.R. 22/2007 e suo regolamento di attuazione ( RR 22.1.2009 n. 1 ) nonché dal D.Lgs 192/2005 e s.i.m. e dal DPR 59 art. 4;

  - ai requisiti di risparmio energetico ed in particolare i contenuti della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L.R. 10/1991 e s.i.m. (schema come da allegato E del D.Lgs. 192/2005 e s.i.m.)

- **Direzione Mobilità** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alla viabilità della zona di intervento, con particolare riguardo alla prevista rotatoria all'intersezione tra Corso Ferdinando Maria Perrone e via Renata Bianchi, nonché verificare i contenuti e l'adeguatezza del sistema di accessibilità, temi in relazione ai quali è stata prodotta specifica elaborazione riferita a "Studio di Impatto trasportistico";

- **Ufficio Geologico** per le verifiche del caso, con particolare riferimento alla verifica di rispondenza del progetto alle norme riguardanti il "rapporto di permeabilità" riferito sia al PUC vigente sia al Progetto preliminare di PUC in itinere, per il quale, avuto riguardo alla particolare circostanza che le opere di scavo e di fondazione e le opere relative ai piani interrati (pertanto sino al piano di campagna), risultano essere già state eseguite in conformità con il progetto precedentemente assentito (Permesso di Costruire n. 534 del 11.6.2002) sussistono le condizioni per riconoscere "oggettivo impedimento" di cui all'art. 14 – comma 5 lett. d) delle Norme Generali;

- **Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche,** per le verifiche del caso in relazione all'espressione di parere in ordine agli interventi riferiti in particolare alle modifiche indotte dal progetto al sistema della viabilità pubblica circostante il lotto di intervento;

- **Settore Strade,** al fine di esprimere conclusivo parere, anche alla luce della valutazioni che saranno rese da A.S. Ter., in ordine agli interventi previsti in modifica della viabilità pubblica, in particolare riferiti alla realizzazione della nuova rotatoria.

L'Arch. Cinzia Macciò, del Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche, alla luce di sommaria lettura del progetto svolta nel corso della seduta, pur apprezzando l'attenzione posta dal Progettista in relazione al superamento delle Barriere Architettoniche, si riserva di svolgere i necessari approfondimenti per i quali l'Arch. Maurizio Canepa, Progettista dell'intervento, dichiara la propria disponibilità per un incontro a breve finalizzato all'eventuale messa a punto del progetto.

Il Dott. Geol. Diego Bruzzo, dell'Ufficio Geologico, con riferimento agli aspetti di competenza, prende atto del fatto che l'intervento si cala nell'ambito di opere di scavo e

fondazionali già eseguite e per effetto delle quali il lotto di intervento risulta essere praticamente tutto impermeabile, si riserva pertanto di svolgere le verifiche del caso con riferimento ai sistemi adottati dai progettisti al fine delle verifiche di rispondenza del progetto alle norme riguardanti il "rapporto di permeabilità" riferito sia al PUC vigente sia al Progetto preliminare di PUC in itinere.

Il Geom. Gabriele Mazzei, della Direzione Mobilità, riferisce che il progetto ed in particolare la soluzione tecnica adottata per la nuova rotatoria alla confluenza tra corso F. M. Perrone e via Renata Bianchi, sono state oggetto di preliminare valutazione dell'Ufficio e pertanto, ove la soluzione progettuale qui proposta confermi l'impostazione convenuta con i progettisti, si riserva di far pervenire a breve il parere di competenza.

Il Geom. F. Martinelli di Mediterranea delle Acque S.p.A., si riserva di esprimere il parere di competenza a seguito di più attenta analisi della documentazione progettuale, avendo cura di precisare che in un secondo momento dovrà comunque essere presentata istanza per conseguire allaccio alla rete fognaria comunale.

L'Ing. Sergio Righeschi della Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Settore Energia, riferisce che il progetto ed in particolare le soluzioni tecniche adottate sono state oggetto di preliminare valutazione dell'Ufficio e pertanto, ove la soluzione progettuale qui proposta confermi l'impostazione convenuta con i progettisti, si riserva di far pervenire a breve il parere di competenza.

Il P. Ind. Antonio Mazzei, di ASTER S.p.A. prende atto di quanto posto in evidenza nel corso della seduta, in ordine alle competenze dell'Azienda da lui rappresentata e della Direzione Manutenzione Infrastrutture e, conseguentemente rassegnerà le proprie valutazioni indirizzandole sia alla "Conferenza di Servizi", sia alla suddetta Direzione, affinchè la stessa possa autonomamente formulare conclusive valutazioni in ordine agli interventi previsti sulla viabilità pubblica, con particolare riferimento alla nuova rotatoria ed alla impiantistica connessa riferita in particolare alla pubblica illuminazione.

L'Arch De Fornari, ascoltata l'illustrazione del progetto e le osservazioni formulate dai Colleghi intervenuti, allo scopo di consentire conclusione del procedimento nei termini stabiliti all'art. 10 comma 7 della L.R. 10/2010 e s.i.m., considerato che il suddetto termine è comprensivo del tempo necessario a consentire l'adozione da parte del Consiglio Comunale di Deliberazione (concernente il parere del Comune, comprensivo delle determinazioni in ordine alla modifica del Progetto preliminare di PUC in itinere; approvazione dei termini convenzionali riferiti alla realizzazione della rotatoria) invita tutti i partecipanti al procedimento a svolgere sollecita istruttoria del progetto, di intesa con i Progettisti, affinchè gli Stessi possano, ove necessario, provvedere alla tempestiva produzione di integrazioni ed eventuali modifiche sottese all'espressione di favorevoli valutazioni.

Non essendoci altri interventi, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore10.15

Il Funzionario Servizi Amministrativi
(Dott.ssa Lorena Casarino)

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Presidente
Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica
(Arch. Ferdinando De Fornari)

COMUNE DI GENOVA

Genova, 1 LUG. 2014
Prot. n. 192382

- Regione Liguria
  Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica
  Via Fieschi 15
  16121 GENOVA

- Regione Liguria
  Dipartimento Ambiente
  Settore Valutazione di Impatto Ambientale
  Via Dannunzio 111
  16121 GENOVA

- Provincia di Genova
  Servizio Pianificazione Urbanistica
  Largo F. Cattanei 3
  16147 GENOVA

- Mediterranea delle Acque S.p.A.
  Via SS Giacomo e Filippo 7
  16124 GENOVA

- A.S.Ter. S.p.A.
  Via XX Settembre 15
  16121 GENOVA

- Settore Strade

- Settore Pianificazione, Sviluppo Infrastrutture

- Settore Energia - Ufficio Pianificazione Energetica

- Settore Ambiente - Ufficio Acustica

- Settore Qualità Lavori Spazi Pubblici Urbani
  Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche.

- Ufficio Geologico

LORO SEDI

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di una fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone **(S.U.228/2014),** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
**Sportello Unico per le Imprese**
16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

Gli Enti e Strutture in indirizzo sono invitate a partecipare alla seduta istruttoria della Conferenza di Servizi sopra indicata, convocata per **mercoledì 16 luglio 2014, alle ore 9.00.** presso lo Sportello Unico per le Imprese **(Via di Francia 1 "Matitone"- 14° Piano)**

In detta occasione si procederà alla illustrazione del progetto ed alla consegna delle pertinenti elaborazioni.

Cordiali saluti

Il Dirigente
(Arch. Ferdinando De Fornari)

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
**Sportello Unico per le Imprese**
16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI**
**SETTORE URBANISTICA**
**SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE**

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.m.i. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone **(S.U.228/2014)**, in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.
Visto l'art. 10 - comma 5 della Legge Regionale 5 aprile 2012 n. 10

**SI RENDE NOTO**

**1.** che è convocata in seduta referente per il giorno 16.7.2014 alle ore 9,00 presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XXIV piano, la Conferenza di Servizi sopra indicata;
**2.** che a decorrere dal 21.7.2014, per 15 giorni consecutivi, gli atti presentati nel corso della Conferenza di Servizi referente ed il relativo verbale, saranno depositati in libera visione al pubblico presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV piano - tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 12.00;
**3.** che nei successivi 15 giorni chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni.

Genova , 01.07.2014

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Dirigente
(Arch. Ferdinando De Fornari)

5

COMUNE DI GENOVA

Allegati: come da testo.

Genova, - 2 LUG. 2014
Prot. n. 194375

Torre Campi S.r.l.
c/o Studio Canepa Associati
via Domenico Fiasella 16/22
16121 GENOVA

**OGGETTO:** Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone **(S.U.228/2014),** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Con riferimento a quanto in oggetto, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno **16 luglio p.v.** alle ore **9.00** la seduta istruttoria della Conferenza di Servizi, nonché copia del "Rende noto" che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e s.i.m. dovrà essere pubblicato a cura di Codesta Società, sull'edizione di **domenica 13 luglio 2014**, di almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

**Direzione Urbanistica. S.U.E e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
**Sportello Unico per le Imprese**
16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

COMUNE DI GENOVA

Allegati: come da testo.

Genova, 2 LUG. 2014
Prot. n. 194267

Presidente
Municipio VI Medio Ponente

p.c. Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica

Assessore Sviluppo Economico

**OGGETTO:** Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone **(S.U.228/2014),** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Con riferimento a quanto in oggetto, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno **16 luglio p.v.** alle ore **9.00** la seduta istruttoria della Conferenza di Servizi indicata in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

**Direzione Urbanistica. S.U.E e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
**Sportello Unico per le Imprese**
16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI**
**SETTORE URBANISTICA**
## Sportello Unico per le Imprese

**Oggetto: Conferenza dei servizi**
**(ai sensi dell'art. 10 – comma 3 della L. R. 10/2012 e s.m.i.).**

### SEDUTA ISTRUTTORIA DEL 16.7.2014

In data 01.07.2014, con nota prot. n. 192382, è stata convocata, per il giorno 16.7.2014, Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone **(S.U.228/2014)** in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

| CONVOCATE | RAPPRESENTANTE qualifica cognome nome | FIRMA |
|---|---|---|
| **Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale e Urbanistica** | | |
| **Regione Liguria Dipartimento Ambiente Settore Valutazione di Impatto Ambientale** | | |
| **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino** | | |
| **Mediterranea delle Acque S.p.A.** | | |
| **A.S.Ter. S.p.A.** | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Settore Strade** | | |
| **Direzione Mobilità** | GABRIELE MAZZEI | |
| **Ufficio Pianificazione Energetica** | RICCARDESCHI | |
| **Ufficio Acustica** | | |
| **Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici - Abbattimento Barriere Architettoniche** | ARCH. CINZIA RICCI | |

UFF. GEOLOGICO BRUZZO DIEGO

## ALTRI SOGGETTI

| SOCIETA'/ENTE | RAPPRESENTANTE (nome, cognome e qualifica) | FIRMA |
|---|---|---|
| **Municipio VI Medio Ponente** | | |
| TORRE CAMPI S.r.l. | FILIPPO DELLE PIANE A.D. IGINO LAPEGNA | |
| [illegible] | ELISABETTA BARBERO [illegible] | |
| | | |

Il Segretario

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio

aster
AZIENDA SERVIZI TERRITORIALI GENOVA S.P.A.

Società per azioni con Unico Socio – Capitale Sociale Euro 13.048.000,00 i.v.
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova
Sede Legale e Direzione Generale Via XX Settembre,15 - 16121 Genova
Telefono 010.98101 - Fax 010.9810301-306 - Mail info@astergenova.it
C.F. e P.I. e N° iscrizione C.C.I.A.A. di Genova 03825030103 N° REA 381750

Prot. N° 4181/2014 /GEN

Genova, 15 LUG. 2014

COMUNE DI GENOVA
Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia, 1
16149 GENOVA

Oggetto: Conferenza di Servizi, ex art.10 – comma 3 – L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., in nome e per conto della "Maisons du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in Via Renata Bianchi / Corso F.M. Perrone (S.U. 228/2014), in parziale modifica del Progetto preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Il sottoscritto Mauro Grasso, in qualità di Direttore Generale dell'Azienda ASTER S.p.A., con sede in Genova – Via XX Settembre, 15

DELEGA

a partecipare alla seduta istruttoria della Conferenza di Servizi sopra indicata, da tenersi in data 16 luglio 2014 (di cui a Vs. Prot. n. 192382 del 01/07/2014) il p.ind. Antonio Mazzei, senza che a questi possa eccepirsi difetto di rappresentanza alcuna.

Distinti saluti.

Il Direttore Generale
Ing. Mauro Grasso



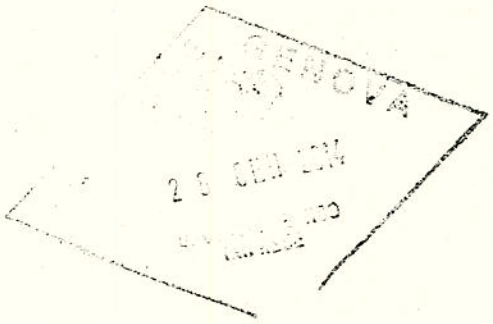
EN 13108-1:2006

Geom Cortesia
28.01.2014

# TORRE CAMPI S. R. L.

Spett. le
**COMUNE DI GENOVA**
**Assessorato alla Urbanistica**
Via Garibaldi, 9
16121 Genova
*alla c. a. Dott. Stefano Bernini*

Spett. le
**COMUNE DI GENOVA**
**Settore Urbanistica**
Via Di Francia, 1
16149 Genova
*alla c. a. Arch. Ferdinando De Fornari*



Spett. le
**COMUNE DI GENOVA**
**Sportello Unico delle Imprese**
Via Di Francia, 1
16149 Genova
*alla c. a. Geom. Sergio Cortesia*

Genova, 14 gennaio 2014

**Oggetto: Intervento di nuova costruzione relativo ad un fabbricato a destinazione mista in Genova Area Campi incrocio via R. Bianchi e corso F. M. Perone_ S. U. 287 del 14 dicembre 2012.**

Con la presente manifestiamo l'intenzione della società scrivente a sospendere l'iter di approvazione del provvedimento in oggetto, ritenendo parte delle funzioni ivi previste non più compatibili con l'attuale situazione di mercato profondamente cambiata rispetto al momento della presentazione dello stesso.

Si richiedere pertanto di voler cortesemente procedere con l'archiviazione della pratica in oggetto.

Distinti saluti.

26508

Sede Legale ed Operativa:
Via Operai, 20
16149 – GENOVA
*tel. 010.644.38.90 - fax. 010.642.51.23*
e-mail: torrecampisrl@certpec.com

N. Reg. Imprese Genova e
Codice Fiscale 01703660991
Partita I.V.A. 01703660991
C.C.I.A.A. Ge N. REA 429376
Capitale Sociale Euro 143.750,00 i.v.

COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI**

**DECISIONE DI GIUNTA**

**SEDUTA DEL 20 MARZO 2013**

N. d'ordine: 0025/2014

**OGGETTO:** AVVIO DI UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA PER GENERI NON ALIMENTARI IN VIA RENATA BIANCHI – CORSO PERRONE –

Presenti: Doria Marco, Bernini Stefano, Boero Pino, Crivello Giovanni Antonio, Dagnino Anna Maria, Lanzone Isabella, Miceli Francesco, Oddone Francesco, Sibilla Carla;

Assenti: Fiorini Elena, Fracassi Emanuela, Garotta Valeria.

Premesso:

che in attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure, approvato con D.C.R. 95/1992, con delibera del Consiglio Comunale 115 del 1999 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi i cui contenuti, relativamente al "lotto 6b" che risultava non essere ancora attuato, sono stati confermati dal SAU approvato con D.C.C. n. 3/2005, e le cui previsioni costituiscono norma di attuazione del PUC vigente ;

che in conformità con le indicazioni della sopra richiamata strumentazione urbanistica, negli anni successivi sono stati attuati, tutti i lotti costituenti l'ambito oggetto dello S.A.U., tranne il lotto 6b - compreso tra Corso Perrone e via Renata Bianchi - ove lavori per la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale/ commerciale, sono da tempo sospesi in quanto, causa il perdurare della stagnazione dell'economia, è venuto meno l'interesse dell'Operatore che, in tempi recenti ha rinunciato anche alla possibilità di realizzare sullo stesso sedime un insediamento ricettivo, commerciale e per servizi all'impresa, progetto per l'approvazione del quale era stato attivato procedimento presso lo Sportello Unico per le Imprese.

che per l'attuazione del suddetto "lotto 6 b " , la Torre Campi s.r.l. ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese progetto riferito alla costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, per una Superficie Agibile di mq. 4100, ove attivare una grande struttura di vendita di generi non alimentari nel settore

merceologico dei complementi per arredo, con superficie netta di vendita di mq. 3.100 circa,

che per l'approvazione del progetto, conforme al PUC vigente, in quanto attuativo delle previsioni insediative del " SAU di Campi", si rende necessario operare in modifica del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011 - che indica Ambito di Riqualificazione Produttivo Urbano (AR-PU ) – individuando un " Ambito con disciplina urbanistica speciale " che faccia salve le indicazioni del SAU di Campi, allo scopo di completarne le previsioni insediative relativamente al " lotto 6b ";

che la legge regionale 10 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - 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 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 ( Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ) nonchè dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 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;

che, le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.i.m-. 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;

che 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;

che sotto profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude 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 sono stati interrotti da alcuni anni;

che è interesse dell'Amministrazione perseguire la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona di Campi, contemperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale per l'attuazione del " lotto 6b", in relazione

al quale, a soluzione di annose problematiche viabilistiche della zona, l'Operatore si fa carico di realizzare una rotatoria alla confluenza tra Corso Perrone e Via Renata Bianchi;

Vista:

la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Porgetti , in ordine all'intervento, proposto dalla Costruzioni S.p.A. San Quirico per l' attuazione del "lotto 6 b";

LA GIUNTA
DECIDE

di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in parziale modifica del Progetto preliminare di PUC, il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla Torre Campi s.r.l., come in premessa citata, in quanto attuativa delle previsioni insediative dello S.A.U. di Campi approvato con D.C.C. 115/1999, i cui contenuti, relativamente al "lotto 6b" sono stati confermatiti dallo S.A.U. di Campi, approvato con D.C.C. 3/2005 ed integralmente recepiti dal PUC vigente.

Il Sindaco
Marco Doria

Il Segretario Generale
Pietro Paolo Mileti

Documento Firmato Digitalmente

# COMUNE DI GENOVA

**OGGETTO:** Scheda di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. n. 10/2012 e s.i.m., finalizzata all'approvazione del progetto per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (complementi di arredo) comportante modifica al Progetto Preliminare del P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, operante in via di salvaguardia

**Progetto:** Schema di fattibilità pervenuto in data 28 gennaio 2014
**Richiedente:** Costruzioni Spa San Quirico
**Progettista:** Studio Canepa Associati
**Localizzazione:** Via Renata Bianchi – Corso Perrone
**Tipologia intervento:** Nuova costrzuione sostituive dell'intervento rimasto incompiuto

## ➢ PREMESSE

In conformità con le indicazioni dello Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi, approvato con D.C.C. 115/1999, che costituisce attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure, approvato con D.C.R. 95/1992, era stato rilasciato il Permesso di Costruire n 534 del 11.06.2002 per la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale/commerciale (costituente attuazione del Sub comparto 6B per una S.L.U. complessiva di mq. 9.850) i cui lavori sono sospesi da alcuni anni (risultano eseguite le sole opere fondazionali e le strutture in elevazione limitate al piano interrato) venendo meno l'interesse all'esecuzione dell'intervento, stante il perdurare della stagnazione economica.

In tempi più recenti, per lo stesso motivo, è venuto meno l'interesse degli Operatori anche alla realizzazione, sullo stesso sedime, di un insediamento ricettivo, commerciale e per servizi all'impresa, per il quale era stato attivato procedimento di approvazione presso lo Sportello Unico per le Imprese.

## ➢ DESCRIZIONE

La proposta progettuale in argomento propone la costruzione di un fabbricato destinato all'insediamento di una grande struttura di vendita (3.105 mq di SNV) di generi non alimentari (complementi d'arredo) conforme con le indicazioni dello SAU approvato con D.C.C. n. 115/1999, i cui contenuti – relativamente al lotto di intervento 6b – sono stati confermati dal successivo SAU approvato con D.C.C. n. 3/2005 ed integralmente recepite dal PUC vigente, ma non dal Progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011 che indica Ambito di Riqualificazione Urbana Produttivo (AR-PU).

**Area Tecnica**
**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti**
**SETTORE URBANISTICA**
**Sportello Unico delle Imprese**
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it

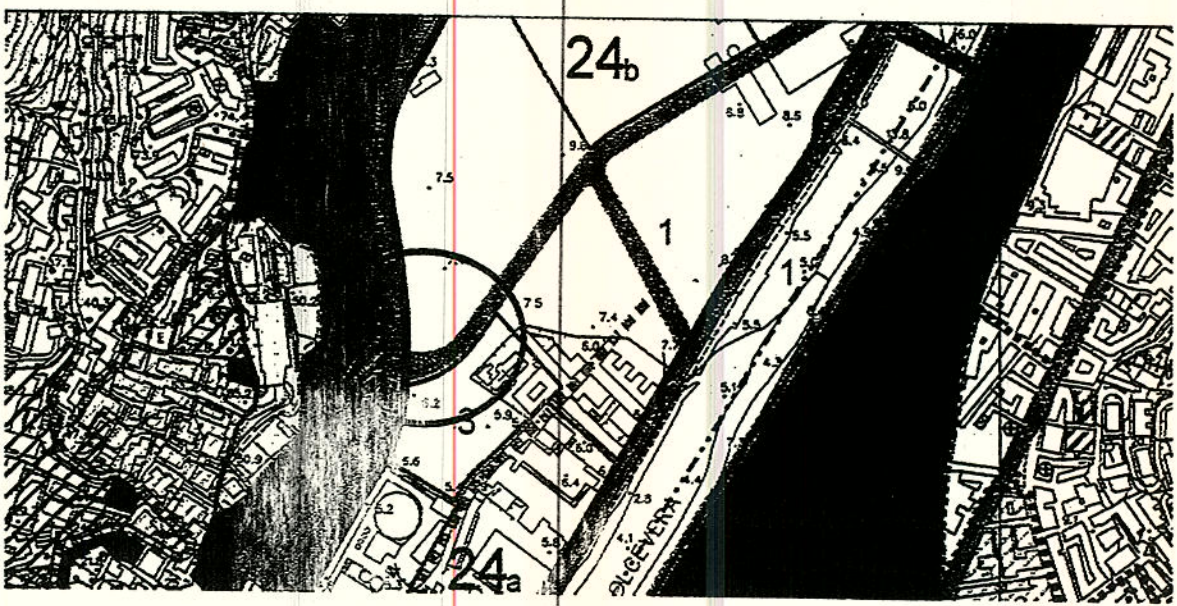
Si tratta pertanto di intervento conforme alle indicazioni del PUC vigente, per l'approvazione del quale si rende necessario procedere in modifica del Progetto Preliminare di PUC, individuando un "Ambito con disciplina urbanistica speciale " che faccia salve le indicazioni del SAU di Campi, allo scopo di completarne le previsioni insediative relative al lotto 6b.

➢ **ANALISI**

Tabella 1 (P.U.C. vigente e P.U.C. adottato)

| | |
|---|---|
| **P.U.C. vigente** | Sub-settore 1 Distretto aggregato 24b Campi – Area produttiva di Campi tale sub-settore è disciplinato dal S.A.U. approvato con D.C.C. n. 115/1999 |
| **P.U.C. adottato** | Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU |
| **Zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici imposti dal P.U.C. adottato** | ininfluente<br>Vincoli imposti NO |

Stralcio P.U.C. vigente (fg. 37)




Area Tecnica
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
SETTORE URBANISTICA
Sportello Unico delle Imprese
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it

Stralcio P.U.C. adottato (tav. 3.2 assetto urbanistico)

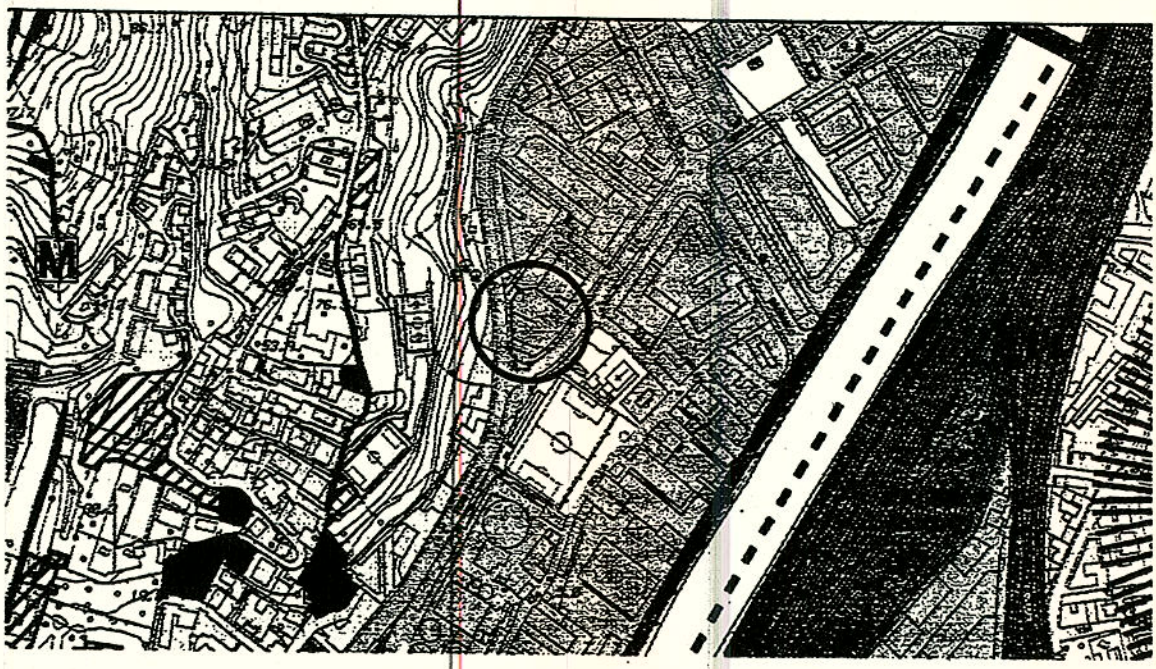


Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)

| | |
|---|---|
| **P.T.C.P.** | Assetto insediativo: TU (art. 38) ininfluente<br>Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluente<br>Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluente |
| **P.T.C. Provinciale** | ininfluente |
| **P.T.C.I.P.A.C.L.** | SAU D.C.C. n. 115/99 predisposto in ragione della disciplina del Piano Regionale |
| **P.T.C. Costa** | ininfluente |
| **Piano di Bacino Torr. Polcevera** | Ininfluente |

Tabella n. 3 (provvedimenti sovraordinati, vincoli e fasce di rispetto)

| | |
|---|---|
| **Zonizzazione acustica** | Classe 6 ininfluente |
| **Bonifica** | No |
| **R.I.R.** | No |
| **Tutela ex D.Lgs. 42/2004** | No |
| **Reticolo idrografico regionale** | ininfluente |

**Area Tecnica**
**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti**
**SETTORE URBANISTICA**
**Sportello Unico delle Imprese**
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it

Alla luce di quanto sopra si evince che l'intervento residua dalla disciplina urbanistica definita dal più volte citato S.A.U. della zona di Campi, approvato con D.C.C. n. 115/99, che ha regolato la riconversione dell'ex area industriale in funzione di un assetto ormai completamente definito, fatta eccezione per il vuoto costituito dal lotto interessato dalla presente proposta di intervento che propone la realizzazione di un fabbricato di dimensioni più contenute di quelle previste in origine e ad esclusiva destinazione commerciale per la grande distribuzione al dettaglio.

Infatti, considerato che la grande struttura di vendita di generi non alimentari è categoria funzionale riconducibile alle Funzioni AE5 e FU3, ( commerciali/espositive e commercio al dettaglio) individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure, sul lotto di intervento - in vigenza del SAU di Campi - potrebbe essere realizzata una grande struttura di vendita di generi non alimentari con SLU (superficie lorda utile) pari a 6.736 mq., a fronte della quale , la proposta in esame prevede significativa riduzione essendo riferita alla realizzazione di 4.080 mq. di Superficie Agibile ( corrispondente a circa mq. 4.700 di S.L.U.) di cui 3.105 mq destinati alla vendita e restante parte a magazzini ed uffici di pertinenza dell'attività commerciale.

In applicazione di quanto prescritto dal punto 1 lettera a) dell'art. 7 delle Norme Generali del Progetto Preliminare di PUC, l'intervento genera necessità di reperire aree standard per verde e/o parcheggi pubblici in ragione dell' 80% della superficie agibile, pari quindi a 3.264 mq (80% di 4080 mq), dotazione che, per quanto riguarda il lotto di intervento 6b risulta essere stata già quantificata e reperita in mq. 3.949 ( corrispondenti al 40% della S.L.U. attribuita al lotto ) nell'ambito della dotazione di spazi pubblici per mq. 27.000, realizzata in attuazione delle indicazioni dello SAU di Campi.

. A fronte dell'intervento, ancorché la zona risulti essere già dotata delle occorrenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli Operatori si fanno carico della realizzazione di una rotatoria in corrispondenza della intersezione tra Corso Perrone e Via Renata Bianchi, in merito alla quale si sono favorevolmente espressi sia la Direzione Mobilità che il Direttore del Corpo Polizia Municipale, in occasione dell'istruttoria riferita al progetto dell'albergo cui gli Operatori hanno rinunciato.

## ➢ VALUTAZIONI

Sotto il profilo della sostenibilità ambientale restano da approfondire gli aspetti connessi alla verifica di assoggettabilità alla VAS, anche in ragione dell'introduzione di una GSV non specificatamente prevista dal progetto preliminare del nuovo PUC.

La proposta di intervento rappresenta l'opportunità di completare l'assetto della zona, riducendo l'impatto e la consistenza della nuova costruzione rispetto a quanto previsto dalla disciplina del PUC vigente.

Sotto il profilo dei rapporti con il contesto l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento.

Si rileva inoltre l'opportunità di evitare "un'incompiuta" e di giungere all'eliminazione del conseguente stato di degrado generato dall'interruzione dei lavori, nonchè di rendere possibile la

realizzazione di un intervento urbanizzativo, sul fronte dell'assetto viabilistico, che offre una soluzione migliorativa per la circolazione dei veicoli.

## ➢ CONCLUSIONI

L'attuale situazione congiunturale che provoca costante difficoltà sul fronte degli investimenti, appare ancora più evidente nel caso di Campi ove, nel volgere di un breve periodo, non sono state portate a conclusione due iniziative sullo stesso lotto, ancorchè riferite ad attività imprenditoriali assai diversificate

La proposta in esame, tenuto conto anche della peculiarità del lotto interessato dall'intervento (modesta estensione, contesto già urbanizzato compreso i marciapiedi alberati che lo attorniano, platea di fondazione e pilastri emergenti sino al piano strada già realizzati) rappresenta una concreta possibilità di intervento che può sbloccare una situazione in cui le ipotesi di sviluppo si susseguono da quasi 20 anni senza produrre gli effetti desiderati

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Arch. Ferdinando De Fornari

**Area Tecnica**
**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti**
**SETTORE URBANISTICA**
**Sportello Unico delle Imprese**
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it

5

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

Progetto: S.U.228/2014

Richiedente: Torre Campi s.r.l.

Progettista: Arch. Maurizio Canepa

Oggetto: "Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014) in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011".

# Relazione istruttoria

In data 16.7.2014 si è tenuta seduta istruttoria di Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'avvio del procedimento di approvazione del progetto presentato dalla La Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A. in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014), in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011. Intervento finalizzato all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (nel settore merceologico dei mobili e complementi di arredo). Attività commerciale per l'esercizio della quale la Maisons du Monde Italie S.p.A. ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza finalizzata a conseguire autorizzazione per una S.N.V. di mq. 2.930, per la quale in data 18.9.2014, si è tenuta seduta istruttoria di Conferenza di Servizi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 20 e 21 della L.R. 1/2007 e s.i.m. Procedimento che potrà essere concluso solo a seguito della favorevole conclusione di quello attivato ex art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m., cui la presente istruttoria riferisce

**Stato Attuale**

Con Permesso di Costruire 534 del 11.6.2002 ( successivamente rinnovato e prorogato sino al 18 .9.2013 ) è stata assentita la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale/ commerciale, articolato numero 17 piani di cui 2 sotto strada e 15 in elevazione, per una S.L.U. complessiva di mq 9.850,45, del quale ad oggi risultano essere state eseguite:

- le opere di scavo e preparazione d'area con platea di fondo (parzialmente a "vasca "bianca");

- muri di contenimento perimetrali, etc. necessari alla prevista realizzazione dei parcheggi interrati oggi a qt. 3.00;

- pali di grande diametro per le fondazioni e la struttura in c.a. dei corpi scale ed ascensori a servizio del previsto edificio fino al livello di C.so Perrone;

- la realizzazione di due solai (piastri, travi, tegoli, etc.) in struttura prefabbricata e correlate varie opere di ingegneria ed accessorie di contorno.

lavori la cui esecuzione è stata da tempo sospesa in quanto, causa il perdurare della stagnazione dell'economia, è venuto meno l'interesse dell'Operatore. In relazione alle opere sin qui realizzate, si prende atto che la Società Torre Campi, a seguito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività – ex art 7 della L.R. 10/2012 e s.i.m. – depositata presso lo Sportello Unico per le Imprese in data 26.5.2014, ha dato corso ad attività edilizia riferita alla demolizione di parte delle strutture in precedenza realizzate, la cui permanenza non risulta essere funzionale al nuovo progetto

**Progetto**

Come rappresentato sugli elaborati illustrati nel corso della seduta di Conferenza di Servizi, tenutasi in data 16.7.2014, si prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale articolato su due livelli interrati, destinati a parcheggio di pertinenza della soprastante parte di immobile articolata su tre livelli fuori terra, per una per una Superficie Agibile di mq. 4.017,50 a destinazione commerciale, ove la Maisons du Monde Italie S.p.A. attiverà una grande struttura di vendita di generi non alimentari (nel settore merceologico dei mobili e complementi di arredo) per una Superficie Netta di Vendita di mq. 2.930,00. Attività commerciale in funzione della quale, il progetto prevede dotazione di parcheggi di pertinenza per mq. 3.330 ( 110 posti auto) tale da soddisfare la dotazione minima prestazione dalla D.C.R. 31/2012 ( 1 mq. di parcheggio per ogni mq. di S.N.V.). Soluzione progettuale che, senza ulteriore consumo di suolo, consente di dare completamento al processo urbanizzativi della zona , offrendo anche occasione di dare un assetto definitivo alla viabilità, attraverso la realizzazione di una rotatoria alla confluenza tra via Renata Bianche e corso F.M. Perrone.

Come meglio dettagliatamente illustrato nella infra citata " Relazione Urbanistica " l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari nel lotto compreso tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi è ammessa quale categoria funzionale sia dal P.U.C. vigente, sia dal progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, conseguentemente, per la localizzazione della grande struttura di vendita proposta dalla Maisons du Monde Itale S.p.A., non si rende necessaria la preventiva approvazione del Programma per lo sviluppo del commercio sul territorio comunale, altrimenti necessario in applicazione di quanto disposto dal Paragrafo 5 della D.C.R. 31/2012, avente ad oggetto " Disciplina relativa alla programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni – Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1 e s.i.m.", ove detta localizzazione non fosse prevista dagli strumenti urbanistici.

**Standard Urbanistici**

In applicazione di quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 2.4.68 " Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione de nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 " si pone in evidenza che :

- in relazione all'intervento assentito con Permesso di Costruire 534 del 11.6.2002, ( successivamente rinnovato e prorogato sino al 18.9.2013 ) la quota di aree standard dovuta era stata computata in ragione del 40% della SLU, vale a dire mq. 3.949, costituenti parte della dotazione complessiva di mq. 25.700 di aree standard per verde pubblico e/o pedonali, realizzati in coerenza e conformità con le indicazioni dello Schema di Assetto Urbanistico della zona di Campi, approvato con D.C.C. 115 del 1999.

- con riferimento all'intervento di cui oggi è caso, avuto riguardo alle prestazioni obbligatorie indicate dall'art. 7 delle Norme Generali del Progetto Preliminare di PUC in itinere, la dotazione di aree standard per parcheggi e verde pubblico dovuta risulta essere pari al 80% della S.A. della Grande Struttura di Vendita e pertanto mq. 3.214 mq., quantità che risulta essere evidentemente inferiore a quella di cui sopra

Da quanto sopra risulta che per il rilascio del permesso di costruire, che approva l'intervento di cui al progetto S.U. 228/2012, non si rende necessario il reperimento di ulteriori spazi standard, in quanto la zona di Campi disciplinata dal sopra citato S.A.U., di cui l'intervento risulta essere momento di attuazione, come meglio dettagliatamente illustrato nella infra citata " Relazione Urbanistica " risulta essere dotata di aree standard per verde e/o spazi pedonali, sufficienti a coprire la dotazione prescritta.

**Contributo di Costruzione**

Da documentazione in Atti dell'Ufficio risulta che:

- in occasione del rilascio del Permesso di Costruire 301 del 19.4.2007 ( con il quale era stato rilasciato nuovo provvedimento che approvava il progetto precedentemente assentito con P.C. 534 del 11.6.2002 ) si è provveduto alla determinazione in € 1.187.851,32, del contributo di costruzione dovuto ( cfr. lettera prot. 593882 del 14.3.2007 ) come di seguito precisato :

  € 833.068,24 per oneri di urbanizzazione, di cui € 594.178,48 scomputati a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria come da nota del Settore Pianificazione Urbanistica prot. 152 del 10.1.2001 ( viabilità pubblica, via N.S. di Lourdes, rete fognaria e tombinamento rivi per un ammontare di € 4.170.101,24 ) ed € 240.369,16 versati (comprensivi della quota per smaltimento rifiuti s.l.g determinata in € 1.479,40)
  € 353.303,68 quota costo di costruzione ,totalmente versati

- in occasione del rilascio del permesso di costruire n 717 del 26.11.2008 (con il quale è stato assentito il cambio di destinazione d'uso in senso commerciale di spazi prima

destinati ad attività produttiva/artigianale ) sono stati corrisposti a conguaglio al Comune di Genova, € 107.183,58, come di seguito precisati:

€ 78.730,26 per oneri di urbanizzazione ( totalmente versati)
€ 28.653,32 per quota costo di costruzione ( totalmente versati)

Ne consegue che, per la costruzione del fabbricato del quale risultano essere state eseguite solo le strutture in precedenza descritte, è stata quantificata la somma dovuta quale contributo di costruzione in € 1.295.234,90, così determinati e corrisposti :

- in quota oneri di urbanizzazione: € 911.798,50, di cui € 594.178,48 scomputati a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione ed € 317.620,02 versati
- in quota smaltimento rifiuti s.l.g € 1.479,40, integralmente versati
- in quota costo di costruzione € 381.957,00 integralmente versati

In relazione al progetto in esame ( S.U. 228/2014 ), applicando la tariffa urbanistica vigente per interventi di nuova edificazione di fabbricati a destinazione commerciale ( D.G.C. 300 del 5.12.2013) il contributo di costruzione è stato quantificato dall'Ufficio in € 867.068,00 di cui € 665.799,00 per oneri di urbanizzazione ed € 201.269, 00 per quota costo di costruzione ( esente quota smaltimento rifiuti s.l.g.) importo che risulta essere inferiore a quello in precedenza corrisposto dalla parte Privata per l'intervento riferito all'attuazione dello stesso lotto.

**Pareri degli Uffici e del Municipio VI Medio Ponente**

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento sotto i profili di competenza delle Strutture comunali che partecipano al procedimento, di seguito si riportano gli esiti dell'istruttoria svolta a seguito delle elaborazioni in parte integrative e parte sostitutive prodotte dalla Torre Campi s.r.l. :

- Direzione Ambiente,Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica, con lettera prot. 226079/ Energia del 29.7.2014 favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Risanamento Acustico, con lettera prot. 229462/RA del 1.8.2014, esprime parere favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera a fine del conseguimento del Decreto di Agibilità dell'immobile ;
- Ufficio Geologico, con lettera prot. 222569 del 25.7.2014,favorevole con indicazioni in ordine alla documentazione da produrre contestualmente alla fine dei lavori;
- Settore Coordinamento Occupazione Spazi Pubblici – Ufficio Accessibilità, con lettera prot. 231202 del 4.8.2014, favorevole con rinvio a successiva verifica del progetto esecutivo;
- Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture, con lettera prot. 226466 del 30.7.2014, favorevole con raccomandazioni e prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;
- Settore Parchi e Verde, con lettera prot. 219373 del 23.7.2014, favorevole contenete prescrizioni riferite lla fase esecutiva dell'intervento relativo alla sistemazione a verde pertiente la rotatoria alla confluenza tra via Renata Bianchi e Corso F.M. Perrone

- Settore Strade, che ( avuto riguardo anche al contenuto dei pareri formulati dall'Azienda AsTer con note prott. 4260 del 21.7.2014 e 4308 del 23.7.2014 ) con lettera prot. 255017 del 2.9.2014, ha espresso parere favorevole precisando che i muri realizzati a quota inferiore a quella del livello strada, per ogni onere manutentivo dovranno restare a carico della parte Privata

- Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, con lettera del 29.9.2014, sulla base di progetto definitivo prodotto dalla Torre Campi s.r.l. in data 15.9.2014, ha ritenuto congruo il valore di € 205.536,49, quale importo per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione primaria, riferita alla rotatoria alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via R. Bianchi e correlate sistemazione degli spazi ad essa limitrofi,

- Relazione Urbanistica in data 21.10.2014, con la quale, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, nonché nei confronti del PUC vigente, per le motivazione nella stessa svolte ed alle quali si fa espresso rinvio, si ritiene sussistano le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione, l'approvazione del progetto in parziale modifica del progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011 prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. nell'art. AR-PU-5 delle norme di conformità:

  **N. 69 (10) Via Renata Bianchi – Corso Perrone**
  E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica ( cfr. Tavv. 14 e 15 ). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto ( cfr. Tavv. 08 e 12) In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C..

- Il Municipio VI Medio Ponente, nella seduta di Consiglio tenutasi il giorno 29 settembre 2014, con propria deliberazione n. 8 ha espresso all'unanimità parere favorevole

**Ulteriori valutazioni**

- il nuovo corpo di fabbrica e le pertinenti sistemazioni esterne, risultano essere per forma tipologia e dimensione coerente con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale – del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010; per quanto riguarda la conformità nei confronti delle

indicazioni del Titolo VI " Requisiti ecologici ed ambientali per la progettazione delle costruzioni " si richiamano le favorevoli valutazioni svolte dalla Direzione Ambiente Igiene Energia con parere del 29.7.2014

- il progetto è conforme alle indicazioni delle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, dovendosi comunque prescrivere – quale adempimento di fine lavori - la produzione di; certificato di collaudo relativo, reso sotto forma di perizia asseverata da un tecnico abilitato che non abbia rivestito incarichi di Direttore dei Lavori e redatto su schema tipo approvato con deliberazione Giunta Regionale n.7665 del 4.11.94;

- la zona di intervento non è soggetta a vincoli la cui presenza - in relazione a quanto forma oggetto dell'intervento - richieda il rilascio di autorizzazione o nullaosta di tutela paesistica, idrogeologica, idraulica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico,

- in ordine a verifiche nei confronti delle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con Decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008 e s.i.m., in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica, materia disciplinata dalla L.R. 32/2012, si da atto che in applicazione di quanto stabilito con D.G.R. 223/2014 ( ove è stata esplicitata la facoltà per il Comune di poter verificare autonomamente - per le varianti di interesse locale, le condizioni di assoggettamento) seguendo le indicazioni e modalità stabilite dalla Provincia di Genova - Direzione Ambiente, Ambiti Naturale e Trasporti, e Direzione Pianificazione Generale e di Bacino con lettera prot 46733/2014 del 9 maggio 2014, a cura del Settore Urbanistica è stato verificata non assoggettabilità della variante a Valutazione Ambientale Strategica

**Conclusioni**

Per tutto quanto sopra esposto, nel rispetto delle condizioni e delle raccomandazioni contenute nei pareri prima citati, si ritiene che, per quanto riguarda gli aspetti di competenza del Comune, possa esprimersi parere favorevole all'intervento di cui al progetto S.U. 228/2014, mediante adozione parte di deliberazione con la quale il Consiglio Comunale, visto anche il parere favorevole alla unanimità formulato dal Municipio VI Medio Ponente con Deliberazione n 8 del 29 settembre 2014

- esprime parere favorevole alla "Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014) in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011"

- approva la correlata parziale modifica al Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92 /2011, al fine di perimetrare, nel contesto dell'ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano AR-PU, un " Ambito soggetto a disciplina urbanistica o paesaggistica speciale", nei termini descritti nella sopra richiamata Relazione del Settore Urbanistica

- approva i contenuti dell' Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale la Torre Campi s.r.l. si impegna a sottoscrivere Convenzione con la quale, nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo

di costruzione per precedente intervento sullo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, assume nei confronti del Comune di Genova le obbligazioni, relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi.

Il Permesso di Costruire che abilita la "Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014) in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011", potrà essere rilasciato - nel rispetto delle norme, prescrizioni e modalità previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 380/2001, della L.R. 16/2008 e s.i.m. e della L.R. 10/2012 e s.i.m. - qualora si raggiunga il consenso unanime degli Enti e delle Amministrazioni che partecipano alla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle forme di assenso dagli Stessi manifestati.
Tutto quanto sopra, subordinatamene all'avvenuto espletamento delle procedure di cui all'art. 10 comma 9 della più volte citata L.R. 10/2012 e s.i.m.

**Genova 4.11.2014**

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
( Geom. Sergio Cortesia )

COMUNE DI GENOVA

Geom Cotesia
29.07.2014 B

**Prot. n°** 226079 **/Energia** **Genova,** 29 LUG. 2014

**Oggetto: SU 228/14 Conferenza dei Servizi ai sensi ex art. 10 c.3 della Legge Regionale 10/2012 per l'approvazione del progetto relativo alla realizzazione di una fabbrica a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi - Municipio VI Medio Ponente. Parere.**

**Allo Sportello Unico per le Imprese**
**SEDE**

In data 01 luglio 2014 è stata trasmessa allo scrivente ufficio la pratica **per l'approvazione del progetto relativo alla realizzazione di una fabbrica a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi - Municipio VI Medio Ponente.**

Ricordando il necessario rispetto anche in fase esecutiva delle norme ricomprese nel Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, si esprime parere favorevole.

Distinti saluti.

**Il Responsabile**
**Ufficio Pianificazione Energetica**
**Ing. Sergio Righeschi**

MaR/SeR
24/07/2014

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBAN LAB
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
30 LUG 2014
SPORTELLO UNICO IMPRESE

Comune di Genova | Area Tecnica |
Direzione Ambiente Igiene Energia | Settore Energia | Ufficio Pianificazione Energetica
via di Francia 1 - 15° piano | 16149 Genova |
tel. 010 5577614 - fax 010 5573197 | srigheschi@comune.genova.it

GENOVA
MORE THAN THIS
www.visitgenoa.it |

Geom Cortesia
01.08.2014

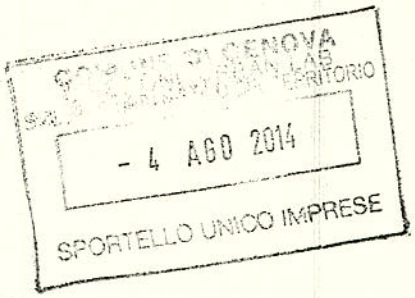
COMUNE DI GENOVA

-Prot. n° PG/2014/229462/RA

Genova, 01.08.2014

**Oggetto:** Conferenza dei Servizi ex lege 241/90 - L.R. n° 9/99, art. 18 - Legge n° 447/95 - L.R. n° 12/98 - D.G.R. n°534/99 - Valutazione d'impatto acustico – **S.U. 228/2014 –**
**Progetto presentato dalla Torre Campi s.rl." Maisons du Monde"**
**GRANDE STRUTTURA DI VENDITA– GENERI NON ALIMENTARI – LOTTO 6B S.A.U. CAMPI – VIA RENATA BIANCHI - C.SO PERRONE - CAMPI- GENOVA**
In parziale modifica del progetto preliminare di P.U.C adottato con D.C.C. nr. 92/2011

**Pratica n° 3065 (da citare nella corrispondenza).**




Direzione Urbanistica, SUE e Grandi
Settore Urbanistica
- Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia 1 – 14° piano
C/a Geom. Sergio Cortesia

Con riferimento al Progetto S.U. 228/2014

**GRANDE STRUTTURA DI VENDITA– GENERI NON ALIMENTARI**

Preso atto che:

- il progetto prevede la realizzazione di un manufatto articolato su cinque livelli, due dei quali interrati destinati ad autorimessa e tre fuori terra destinati agli spazi commerciali, magazzini e servizi; l'accesso principale al negozio, collegato ai piani interrati, è in Corso Perrone. I magazzini e i servizi generali sono ubicati su una porzione della copertura; la rimanente parte è adibita a verde pensile. Sul magazzino e sul locale servizi sono ubicati pannelli fotovoltaici e pannelli solari;

- la struttura ricade in Classe Acustica VI (area esclusivamente industriale); la stessa è tuttavia attualmente caratterizzata da nuovi insediamenti costituiti da grandi strutture di vendita di generi non alimentari;

Esaminata la valutazione previsionale di impatto acustico, redatta dal T.C.A.A Dr. Ing. Carlo Lo Monaco, prot. PG/2014/225271/RA consegnata il 25.07.2014, nella quale lo stesso evidenzia che:

AREA TECNICA
Direzione AMBIENTE IGIENE ENERGIA - – Settore Ambiente Igiene - U.O.C. Acustica – Ufficio Risanamento Acustico
16149 Genova Via di Francia, 1 – 15° Piano - orario di ricevimento: martedì, giovedì ore dalle 9 alle 12
tel. ++39 10 5573206 – Fax. 010 5573197
mail: ambiente@comune.genova.it

- per il rispetto del DPCM 05.12.1997 "Categoria G: edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili" il valore dell'isolamento acustico di facciata dovrà essere ≥ di 42 dB, indipendentemente dall'incidenza delle pareti finestrate e quindi tale parametro dovrà essere oggetto di verifica già in sede di progettazione esecutiva;

- le parti murarie, anche solo costituite da porzioni vetrate, dovranno garantire il minimo valore dell'isolamento acustico standardizzato ovvero pari almeno a 42 dB (A);

- dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare esuberi delle emissioni acustiche legate al funzionamento degli scarichi, degli impianti idraulici, delle ascensori e dell'impianto di riscaldamento, quali ad esempio il rivestimento con materiale morbido delle tubazioni, lo smorzamento delle curve, etc, non dovendo la rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici superare i seguenti limiti:
  - 35 dB (A) $LA_{max}$ con costante di tempo slow per i servizi a funzionamento discontinuo e 35 dB (A) $L_{aeq}$ per i servizi a funzionamento continuo;

- i valori di emissione degli impianti, posti in copertura e funzionanti solo in diurno, risultano conformi, sul confine di proprietà, ai limiti di indicati per la Classe VI e anche ai limiti imposti per la Classe IV pari a 60 dB (A), considerando la possibilità di una futura eventuale variazione della zonizzazione acustica comunale, trattandosi di aree ormai industrialmente dismesse, con vocazione commerciale;

- altresì, le emissioni acustiche degli impianti tecnici posti in appositi locali in copertura, risultano ininfluenti sul clima acustico della zona;

- il traffico veicolare indotto dal nuovo complesso non incide sul periodo notturno e in periodo diurno comporta esclusivamente una media di passaggio ipotizzabile in 28 passaggi/ora e, quindi, non influenza il clima acustico della zona

Sulla base della documentazione pervenuta e nel rispetto delle valutazioni tecniche in lei contenute, si ritiene di poter esprimere **parere favorevole in merito al progetto** in argomento sulla base dei seguenti presupposti tecnici:

1. rispettare nella scelta dei materiali e degli involucri architettonici e di ogni altra realizzazione i requisiti passivi minimi previsti dal DPCM 05/12/1997 e ogni prescrizione contenuta nella Valutazione previsionale del T.C.A.A in stato di progetto e successiva realizzazione;
2. effettuare un'opportuna scelta dei serramenti ed in generale delle superfici finestrate;
3. effettuare un'opportuna scelta dei materiali di finitura delle partizioni e pavimentazioni;
4. effettuare la corretta esecuzione degli impianti e la posa di adeguati materiali
5. provvedere, prima dell'inizio dei lavori, a richiedere agli uffici comunali apposita autorizzazione per attività rumorose temporanea per il cantiere edile;

AREA TECNICA
Direzione AMBIENTE IGIENE ENERGIA - – Settore Ambiente Igiene - U.O.C. Acustica – Ufficio Risanamento Acustico
16149 Genova Via di Francia, 1 – 15° Piano - orario di ricevimento: martedì, giovedì ore dalle 9 alle 12
tel. ++39 10 5573206 – Fax. 010 5573197
mail: ambiente@comune.genova.it

6. provvedere, a fine lavori, alla consegna di apposito collaudo acustico del complesso con riferimento alla categoria G come individuata dal DPCM 5.12.1997, con particolare attenzione ai macchinari degli impianti al fine di evitare situazioni critiche prima dell'entrata in esercizio degli stessi;
7. ottenere il prescritto Nulla Osta Acustico in merito all'esercizio dell'attività.

Il Dirigente
(Dr. Mario Carli)

IL RESPONSABILE UOC
ACUSTICA
(Arch. Grazia Mantero)

PP/pp/30.07.2014
GM 30.7

AREA TECNICA
Direzione AMBIENTE IGIENE ENERGIA - – Settore Ambiente Igiene - U.O.C. Acustica – Ufficio Risanamento Acustico
16149 Genova Via di Francia, 1 – 15° Piano - orario di ricevimento: martedì, giovedì ore dalle 9 alle 12
tel. ++39 10 5573206 – Fax. 010 5573197
mail: ambiente@comune.genova.it

Geom Costesi
25.07.2014

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
28 LUG 2014

COMUNE DI GENOVA

Genova, 25/07/2014
Prot. n° 222569

Al Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese

**Oggetto:** **S.U. 228/2014** – Conferenza di Servizi, ex art. 10 –comma 3- L.R. 10/2012 e s.m.i. per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., in nome e per conto della "Maison Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via R. Bianchi ed in parziale modifica del Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. n° 92/2011. (Richiedente: Torre Campi S.r.l.)
PARERE FAVOREVOLE

In relazione a quanto in oggetto, a seguito della Conferenza di Servizi referente del 16/07/2014, presa visione degli elaborati progettuali, si rileva quanto segue:

- il progetto prevede un intervento di completamento con modifiche di quanto già realizzato in forza a precedenti provvedimenti autorizzativi (Prog. 280/93 rilasciato con C.E. n° 534 del 11/06/2002, Prog. 6725/06 rilasciato con P.C. n° 301 del 19/04/2007 , Prog. S.U. 214/2008 rilasciato con P.C. n° 717 del 26/11/2008 e successivamente prorogato con Provv. n° 263 del 23/03/2011); in particolare ad oggi risultano completamente realizzate tutte le opere di fondazione e di consolidamento e le strutture del piano interrato e del piano seminterrato; successivamente con S.C.I.A. S.U. 178/2014 sono state demolite le strutture del piano interrato e del piano seminterrato riportando lo stato dell'area a quello di "catino" completamente impermeabilizzato così come si presentava successivamente agli scavi di preparazione area ed alla realizzazione della platea di fondazione: sopra quest'ultima è prevista con l'approvazione di quanto in oggetto la realizzazione di un immobile a destinazione commerciale che non risulta modificare per gli aspetti geologici le previsioni del precedente progetto riducendo nel contempo ulteriormente il numero di piani originariamente previsto;

- con particolare riferimento alle prescrizioni del PUC inerenti le impermeabilizzazioni si precisa che le opere ad oggi realizzate hanno portato alla messa in opera di fondazioni (pali a grande diametro, jet grouting e platea di fondazione) a "piscina rovescia" che occupano l'intera superficie del lotto e che non risultano oggi più modificabili per recuperare porzioni di lotto a terreno naturale, appare evidente che l'intervento di completamento proposto non sia oggettivamente in grado di garantire il rapporto di permeabilità (20% a terreno naturale) previsto dalle norme generali urbanistiche del PUC adottato (art. 14 comma 5) per l'ambito urbanistico AR-PU in cui l'intervento ricade neppure nei termini minimi prescritti (10% a terreno naturale e vasche di compensazione per la superficie permeabile non corrisposta). Preso atto dell'oggettivo impedimento a corrispondere superfici a terreno naturale, l'intervento propone di realizzare un sistema a verde pensile in copertura per una superficie permeabile pari a 850 mq (pari al 32,8% del lotto di intervento) con spessori minimi di 50 cm realizzati a norma UNI 11235 e secondo le linee guida fornite dall'ISPRA nel 2012 che consentirebbe la piena conformità al PUC 2000 che richiede il 25% di permeabilità del lotto di intervento nel caso di impermeabilizzazioni d'area maggiori di 200 mq e riguardo alla riduzione dei deflussi verso la pubblica fognatura una più efficace riduzione degli stessi rispetto alla soluzione richiesta dalla normativa di PUC 2011 (art. 14 comma 5) che nel caso di oggettivo impedimento si limiterebbe a richiedere il 20% di permeabilità equivalente resa attraverso sistemazioni pensili abbinate a vasche di compensazione. La relazione tecnica al punto "Computo superficie drenante e rapporto di permeabilità" riporta i calcoli da cui è possibile evincere quanto sopra riportato;

- l'area oggetto di intervento ricade, in riferimento alla carta di suscettività d'uso del territorio del P.U.C. del Comune di Genova, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000, in **area urbanizzata a suscettività d'uso parzialmente condizionata (zona Bβ);** con riferimento alla carta di

**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Ufficio Geologico**
16149 Genova - Via di Francia 1- Piano 12 Settore 6-7 - Tel. ++39 10 55 73891-2 (Segreteria), Fax ++39 10 55 73896

zonizzazione geologica del territorio del nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n° 92 del 07/12/2011 l'intervento ricade in **area a suscettività d'uso parzialmente condizionata (zona B) urbanizzata;**

- l'area risulta ricompresa interamente nel Piano di Bacino del T. Polcevera approvato ai sensi della Legge 183/89 con D.C.P. N°38 del 30/09/2004 e successive modificazioni; con riferimento alle previsioni del suddetto P.d.B. Stralcio (cfr. Carta dei Regimi Normativi) l'intervento di completamento proposto ricade nel regime normativo **FVU-MA** (Fondovalle e Versante Urbano – Mantenimento) non in area di attenzione e a giudizio dello scrivente Ufficio non risulta in contrasto con l'art. 21 delle N.d.A del P.d.B;

- il sito non risulta inoltre sottoposto a **Vincolo Idrogeologico** ai sensi dell'art. 36 comma 1 Legge Regionale n° 4/1999;

- il progetto pervenuto contiene, oltre agli elaborati grafici e alla documentazione del progetto urbanistico edilizio, anche la seguente documentazione: **a) relazione geologica** (datata 25/06/2014) a firma della Dott. Geol. Elisabetta Barboro redatta ai sensi del D. M. 14/01/08 e comprensiva del modello geologico e della caratterizzazione sismica dei terreni di fondazione basata sui dati della campagna di indagine eseguita in sito; **b) relazione tecnica**, a firma del Dott. Arch. Maurizio Canepa, contenente anche le valutazioni inerenti il computo della superficie drenante e l'efficienza del sistema a verde pensile proposto nel ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura pubblica (stima idrologica); **c) elaborati grafici**, a firma del Dott. Ing. Michele Sansò, che illustrano lo schema delle defluenze e gli allacci alla rete bianca esistente;

**la suddetta documentazione risulta rispondente sia a quanto prescritto dalle Norme Geologiche del P.U.C. vigente che di quello adottato tenuto conto di quanto indicato in premessa relativamente alle opere già realizzate e di quelle di completamento previste.**

Sulla base di quanto pervenuto, nel rappresentare l'opportunità che nell'atto autorizzativo siano richiamate le responsabilità e gli obblighi di cui al punto 1.4 delle Norme Geologiche di Attuazione del PUC vigente, si esprime **parere favorevole**, per quanto di competenza, all'ulteriore iter approvativo di quanto in oggetto.

Contestualmente alla **dichiarazione di fine lavori**, dovrà essere fornita allo scrivente Ufficio la seguente documentazione:

**a)** relazione geologica e geotecnica di fine lavori con indicazione:
- degli esiti degli ulteriori accertamenti geognostici prescritti per la fase esecutiva;
- delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo;
- dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
- dei criteri fondazionali effettivamente messi in atto;
- delle risultanze degli eventuali monitoraggi messi in opera;
- del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali), eventualmente utilizzate;
- delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali), se utilizzate;
- del piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisionali) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera.

**b)** certificazione, a firma congiunta del consulente geologo incaricato delle indagini geognostiche, del progettista delle strutture e/o del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico della zona di intervento.

**c)** documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali etc.).

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Il Funzionario Servizi Tecnici
Dott. Geol. Diego Bruzzo

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott. Geol. Claudio Falcioni

DB\CDS\CDS14\1555ViaRBianchiTorreCampi_SU228_14

**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Ufficio Geologico**
16149 Genova - Via di Francia 1- Piano 12 Settore 6-7 - Tel. ++39 10 55 73891-2 (Segreteria), Fax ++39 10 55 73896

Geom Cortesia
04.08.2014

COMUNE DI GENOVA

Prot. n. 231202

Genova, 4/8/2014

COMUNE DI GENOVA
DIP... SVILUP... ...NIO
- 5 AGO 2014
SPORTELLO UNICO IMPRESE

Spett.le AREA TECNICA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

c.a. Geom. Sergio Cortesia
SEDE

**Oggetto: Parere Conferenza di servizi S.U. 228/14 del 27.06.2014 (ns prot. n. 223404 del 28/07/2014)**

**Progetto edilizio per la realizzazione di un nuovo edificio destinato ad ospitare una "Grande Struttura di vendita di generi non alimentari"**

I progettisti dello Studio Canepa S.r.l. hanno recepito molteplici indicazioni fornite dall'ufficio pertanto, si esprime pare favorevole.

Altresì i tecnici dell'ufficio accessibilità ritengono necessario prendere visione delle tavole progettuali di livello esecutivo, in cui si andranno a perfezionare alcuni dettagli essenziali al completamento del progetto di accessibilità.

Cordiali saluti

Il Tecnico
Arch. Cinzia Maccio

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott.ssa Lidia Cane

Il Direttore
Dott. Marco Pasini

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Area Tecnica | Direzione Integrazione Processi Manutentivi e Sviluppo Municipi | Settore Coordinamento Occupazioni Spazi Pubblici | Ufficio Accessibilità
Via di Francia, 1 - 18° piano Settore 4 | 16149 Genova |
Tel 0105577876 - 0105573205 Fax 0105573870 | accessibilità@comune.genova.it |

Geom Costeri
30.07.2014

COMUNE DI GENOVA

Prot. N. 296466/2014 /bf/BF

Genova, 30 LUG. 2014

**Risposta a nota prot. del**

**Allegati: progetto**

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBAN LAB
SVILUPPO URBANISTICO
31 LUG 2014
SPORTELLO UNICO

Alla Direzione Urbanistica, SUE
e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Matitone 14° piano

**Oggetto: Conferenza di Servizi ex art. 10 comma 3 – L.R. 10/2012 per l'approvazione del progetto presentato dalla "Torre Campi s.r.l.", in nome e per conto della "Maisons Du Monde Italie s.p.a.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in Via R. Bianchi/Corso Perrone in parziale modifica del Progetto Preliminare del P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011. S.U. 228/2014**

L'area in questione fu già oggetto di una precedente progettazione per l'insediamento di un edificio a destinazione direzionale/commerciale e per la quale in Comune di Genova emise Permesso di Costruire n.534/2002. I relativi lavori dapprima iniziati, furono interrotti e mai più ripresi dalla società proponente.

Il nuovo progetto oggi all'esame prevede l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari con una S.N.V. complessiva di mq. 2930, una dotazione di n. 110 posti auto pertinenziali e di ulteriori e separati mq. 525 dedicati alle operazioni di carico/scarico merci.

E' prevista inoltre, quale opera esterna al perimetro del lotto, la realizzazione di una nuova disciplina della circolazione a rotatoria nell'intersezione R. Bianchi/F.M. Perrone con sistemazione degli spazi ad essa limitrofi, a totale cura e spese dell'operatore.

Si sono esaminati gli elaborati tecnici presentati nella Conferenza di Servizi del 16/07/2014, oltre alla tavola "04-c-" del 28/07/2014, sostitutiva della precedente "04" che recepisce alcune prescrizioni di altri Uffici Comunali in ordine ad una diversa sistemazione del marciapiede lungo C.so Perrone prospiciente il nuovo edificio ed in corrispondenza dell'accesso carrabile all'autorimessa pertinenziale della struttura di vendita.


Comune di Genova | Direzione Mobilità |
Progettazione e Pareri su viabilità pubblica e privata e Infrastrutture |
Via Di Francia, 1 – "Matitone", XI piano | 16149 Genova |
Tel 0105577022 | Fax 0105577852 | direzionemobilita@comune.genova.it | www.comune.genova.it |

Si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
- il nuovo passo carrabile su Corso Perrone dovrà essere autorizzato dall'ente proprietario della strada ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 285/92 e degli artt. 44-46 del D.P.R. 495/92.
- in ottemperanza a quanto stabilito dalla D.C.R. n. 31 del 17/12/2012, nei parcheggi di pertinenza della struttura di vendita, sarà necessario ricavare adeguate quote di parcheggio per biciclette e punti di ricarica per i veicoli a trazione elettrica. Ancora in ossequio alla citata delibera i percorsi veicolari verso i parcheggi della struttura commerciale dovranno essere opportunamente segnalati sulla viabilità principale in modo da consentirne l'immediata e univoca identificazione.
- Preso comunque atto di quanto rappresentato sulle tavole "04-c-", "05", "18" inerenti la nuova rotatoria e fermi restando gli spazi progettuali geometrici dedicati alle varie componenti che costituiscono l'infrastruttura (isola centrale, cordolo sormontabile, corona rotatoria, marciapiede, banchina e isole divisionali), si ritiene che ogni rappresentazione grafica indicata a progetto relativa alla segnaletica stradale tutta è da intendersi meramente indicativa e non vincolante. Anche il suggerimento contenuto nello studio di impatto trasportistico circa l'opportunità di vietare la svolta in sinistra da Via N.S. di Lourdes verso R. Bianchi, peraltro attuabile con interventi di minima portata, sarà oggetto di future valutazioni.
Per il regime definitivo della circolazione stradale, in avanzato stato di esecuzione delle opere, dovrà essere presentato un progetto esecutivo di segnaletica stradale utile alla redazione della relativa Ordinanza. Gli oneri tutti, progettuali e realizzativi sono intesi a carico della società richiedente.
- Per le fasi cantieristiche e parziali che ineriscono strade pubbliche, dovranno essere preventivamente concordate le fasi attuative con il Settore Regolazione di questa Direzione.

Distinti saluti.

Il Responsabile
(Geom. Ferdinando Biagiotti)

Il Direttore
(Dott. Francesco Pellegrino)

P:\2014\SU_228-14.doc

GENOVA
MORE THAN THIS
Comune di Genova | Direzione Mobilità |
Progettazione e Pareri su viabilità pubbliche e private e Infrastrutture |
Via Di Francia, 1 – "Matitone", XI piano | 16149 Genova |
Tel 0105577022 | Fax 0105577852 | direzionemobilita@comune.genova.it | www.comune.genova.it |

COMUNE DI GENOVA

Glom Collegno
25.07.2014

Prot.n. 219373

addì 28 LUG. 2014

**Oggetto:** Permesso di costruire relativo alla realizzazione di nuovo edificio destinato ad ospitare una "grande struttura di vendita di generi non alimentari" – Lotto 6B del S.A.U. di Campi – C.so Perrone – via Bianchi a Campi di Genova – Dec. Giunta n. 25/2014

AREA TECNICA - DIREZIONE URBANISTICA,
SUE E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE
SEDE
Alla C.A. del Responsabile

E p.c.

Studio Canepa Associati
Via D. Fiasella 16/22
16121 GENOVA

Con riferimento al progetto di cui sopra, in particolare con riguardo alla realizzazione e sistemazione a verde della rotonda stradale tra le vie Renata Bianchi e Corso Perrone, si indica quanto segue:

- Per la pacciamatura sia impiegato lapillo vulcanico;
- L'impianto di irrigazione automatizzato sia realizzato con materiali tipo "Rainbird" o similari;
- Sia presentato allo scrivente ufficio il progetto dell'impianto di irrigazione da realizzare , con indicazione della posizione del contatore, della posizione del programmatore e di pozzetti contenenti elettrovalvole e/o altre componenti dell'impianto e con lo sviluppo delle tubazioni stese. Lo schema di progetto è necessario per la futura gestione dell'impianto.

Considerato quanto sopra esposto, per quanto di competenza, si esprime **parere favorevole**, condizionato al recepimento delle prescrizioni sopra esposte.

Con i migliori saluti

IL FUNZIONARIO DEI SERVIZI TECNICI
Arch. Valentina Bisacchi

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Arch. Ines Marasso
IL FUNZIONARIO TECNICO
*dr. arch. Stefano Ortale*

**Direzione Manutenzione, Infrastrutture, Verde Pubblico**
**Settore Parchi e Verde**
16149 Genova – Via di Francia, 1 tel. ++39 010 5573800- fax ++39 010 5574941

COMUNE DI GENOVA

243 / 17 / 06

Prot. n° 255017
In data 12 SET. 2014

OGGETTO : **S.U. 228 / 2014**
Realizzazione nuova struttura commerciale all'angolo fra Corso Perrone e Via Renata Bianchi
Parere in merito

Alla Direzione Urbanistica,
S.U.E. e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
SEDE

e, p.c.: Ad A.S.Ter. s.p.a.
Via XX Settembre 15
16121 GENOVA

Con riferimento alle comunicazioni prot. n°192382 in data 1.7 e n°214554 in data 18.7 u.s., ed agli elaborati progettuali forniti, nonché visti i pareri già formulati dall'Azienda ASTer, si comunica il Nulla Osta dello scrivente Settore, non ravvisandosi alcun elemento ostativo alla realizzazione dell'intervento.

Si chiede peraltro di inserire nel provvedimento autorizzativo la precisazione che i muri di sostegno già realizzati al di sotto dei sedimi stradali di Corso Perrone e Via Renata Bianchi dovranno restare a carico, per quanto attiene ad ogni onere manutentivo, del proponente dell'attuale intervento e dei suoi successori aventi causa; ciò in ragione del fatto che tali muri, di sostegno della strada comunale, sono stati ricavati dal privato abbassando il piano di campagna a vantaggio della cubatura del nuovo edificio.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Dott. Ing. Gian Luigi Gatti)

STAZ 10793-C:\GATTI\PARERI\SU 228_2014.DOC

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO
SVILUPPO URBANISTICO
12 SET 2014
SPORTELLO UNICO IMPRESE

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Manutenzione Infrastrutture e Verde Pubblico – Settore Strade|
Via di Francia 3 (Matitone, 3° piano) | 16149 Genova |
Tel 010557392 – Fax 0105574941 | settorestrade@comune.genova.it |
www.visitgenoa.it |

COMUNE DI GENOVA

Prot. n.

Addi'. 29 SET. 2014

**OGGETTO** : Prog: S.U. 228/14 del 27/06/2014. Progetto Edilizio per la realizzazione di un nuovo edificio destinato ad ospitare una "Grande struttura di vendita di generi non alimentari".
Lotto 6B del S.A.U di Campi- Corso Perrone-via Bianchi a Campi di Genova.

Allo Sportello Unico
delle Imprese

SEDE

Si fa riferimento alla realizzazione della nuova rotonda stradale tra via Renata Bianchi e Corso Perrone, con sistemazione a verde dell'area centrale e nuovo impianto di illuminazione pubblica prevista quale opera aggiuntiva nell'intervento in oggetto.

Al fine della determinazione della garanzia da prestare per l'esecuzione di detto intervento il costo dei lavori occorrenti per la realizzazione dello stesso, determinato sulla base del computo presentato dall'operatore privato, è stato stabilito pari ad € 205.536,49.

Per la suddetta sistemazione dovrà essere presentato allo scrivente ufficio il progetto esecutivo nel quale dovranno essere recepite le indicazioni e le prescrizioni espresse dai diversi uffici ed enti interessati, completo di un dettagliato cronoprogramma dei lavori.

L'area pubblica occorrente alla realizzazione della rotatoria verrà consegnata all'operatore privato, per la durata stabilita dal crono programma, in seguito alla verifica dello stesso da parte dello scrivente, fermo restando che, dovrà essere comunque garantito il transito pedonale e veicolare lungo le direttrici stradali secondo le forme e con le modalità da concordarsi in fase di esecuzione con il competente Settore Mobilità e la Polizia Municipale.



Comune di Genova | Direzione Urbanistica, SUE e Grandi progetti | Settore UrbanisticaUfficio Alta Sorveglianza | Via di Francia, 1 | 16149 Genova |
Tel 0105573253 – Fax 0105577150 | mgamaleri@comune.genova.it
www.visitgenoa.it |

COMUNE DI GENOVA

Anche l'onere della segnaletica stradale provvisoria e di cantiere sarà a carico dell'operatore privato.

Cordiali Saluti.

Il responsabile dell'Ufficio
Alta Sorveglianza
Ing. Laura Gamaleri

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, SUE e Grandi progetti |Settore UrbanisticaUfficio Alta Sorveglianza |Via di Francia, 1 | 16149 Genova |
Tel 0105573253 – Fax 0105577150 | mgamaleri@comune.genova.it
www.visitgenoa.it |

COMUNE DI GENOVA

MUNICIPIO VI - GENOVA MEDIO PONENTE

ESTRATTO DAL VERBALE DELLA SEDUTA DEL GIORNO

**29 settembre 2014**

Argomento n.LII Deliberazione n. 8

***OGGETTO*: ESPRESSIONE DI PARERE A SENSI DELL'ART.59 COMMA 1 - LETTERA D - DEL REGOLAMENTO SUL DECENTRAMENTO E LA PARTECIPAZIONE IN MERITO A PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN NOME E PER CONTO DELLA "MAISONS DU MONDE S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/ C.SO F.M. PERRONE (S.U. 228/2014) IN PARZIALE MODIFICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011**

L'anno **duemilaquattordici** addì **ventinove** del mese di **settembre** in Genova, nei locali siti in Via Sestri 7, alle ore **14,30** si è riunito il Consiglio del Municipio in seduta ordinaria di prima convocazione come da nota n. **276996** del **23.09.2014** ai sensi dell'art. 25 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione municipale.

Alle ore **14,45** il Presidente ordina l'appello nominale che espone le seguenti risultanze:
**PRESENTI:** il Presidente **SPATOLA** Giuseppe

i Consiglieri:**BACCIARELLI** Francesco, **BIANCHI** Mario, **BIANCONI** Severino, **BOMMARA** Ferruccio, **CENTOFANTI** Maria Luisa, **CONTINI** Andrea, **DONATI** Antonio, **GELLI** Fabrizio, **GODANI** Martina, **MANGANARO** Giovanni Fabio, **MONTAUTI** Mauro, **MURATORE** Eugenio, **RAPETTI** Andrea, **REPETTO** Olindo, **REPETTO** Paolo, **ROMEO** Massimo, **SANTAGATA** Annibale, **SCIOTTO** Claudio, **SPATOLA** Alberto, **VALLI** Enrico, **VAROSIO** Pietro.

in numero di **ventidue**

**ASSENTI** i Consiglieri:**AMORFINI** Maurizio, **LORENZINI** Luigi Federico,

in numero di **due**

**GIUSTIFICATI** i Consiglieri: **AMORFINI** Maurizio, **LORENZINI** Luigi Federico,

**ASSISTE IL SEGRETARIO**:Marina Fassone (I.S.A.).
Partecipa il Segretario Generale del Municipio Dott.ssa Antonella Gardella

Il Presidente, dichiarata aperta la seduta, ha nominato scrutatori i Consiglieri: Repetto Olindo (P.D.) Muratore Eugenio (Gruppo Misto) Rapetti Andrea (Progresso Ligure)

DOPO L'APPELLO SI SONO VERIFICATE LE SEGUENTI VARIAZIONI NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO:
Alle ore **16.10** sospensione della seduta (L) che riprende alle ore **16.30.**
Durante la sospensione della seduta lasciano l'aula i Consiglieri Mario Bianchi (Gruppo Misto) e Andrea Rapetti (Progresso Ligure) che viene sostituito in qualità di scrutatore dal Consigliere Claudio Sciotto(Progresso Ligure). I Presenti in aula sono **20.**

Alle ore **17.30** il Presidente dichiara chiusa la seduta.

8 **ESPRESSIONE DI PARERE A SENSI DELL'ART.59 COMMA 1 - LETTERA D - DEL REGOLAMENTO SUL DECENTRAMENTO E LA PARTECIPAZIONE IN MERITO A PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN NOME E PER CONTO DELLA "MAISONS DU MONDE S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/ C.SO F.M. PERRONE (S.U. 228/2014) IN PARZIALE MODIFICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011**

Su proposta del Presidente Giuseppe Spatola,

Considerato che la Direzione Urban Lab Sviluppo Urbanistico del Territorio Sportello Unico per le Imprese con nota n. 214549 del 18.01.2014 presa in carico dalla Segreteria Organi Istituzionali il 31.07.2014, ha inviato copia del Progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l. in nome e per conto della "Maisons du Monde S.p.A. per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in Via Renata Bianchi/ C.so F.M. Perrone (S.U. 228/2014) in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n.92/2011

Visto l'art.68 comma 6 - lettera e – dello Statuto del Comune di Genova approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.72 del 12.06.2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 59 comma 1 - lettera d - del Regolamento sul Decentramento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 6. 2.2007;

Sentita la Seconda Commissione Municipale Permanente "Bilancio, Assetto del Territorio,Sviluppo Economico, Tutela Ambiente, Interventi Manutentivi, Viabilità a base locale riunitasi in data 02.09.2014 che a seguito della disamina della documentazione pervenuta ha espresso un parere favorevole alla variante in questione;

Visto l'allegato parere tecnico espresso dal Segretario Generale del Municipio VI Medio Ponente in data 29.09.2014;

Non essendo state fatte osservazioni **IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO VI MEDIO PONENTE** mediante votazione eseguita per alzata di mano con l'assistenza degli scrutatori, che evidenzia**: 20 consiglieri presenti - 20 voti favorevoli**

**ALL'UNANIMITA' DELIBERA DI ESPRIMERE**

**PARERE FAVOREVOLE** in merito al Progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l. in nome e per conto della "Maisons du Monde S.p.A. per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in Via Renata Bianchi/ C.so F.M. Perrone (S.U. 228/2014) in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n.92/2011

Il Segretario
Marina Fassone

Il Presidente
Giuseppe Spatola

In pubblicazione per 15 giorni a far data dal 05.10.2014 sul sito istituzionale dell'Ente ai sensi dell'art. 32 L. 18.6.2009, n. 69 e all'Albo del Municipio ai sensi dell'art. 71 dello Statuto comunale e dell'art. 67 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione municipale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 6.2.2007.

**E' PARTE INTEGRANTE DELL'ATTO DELIBERATIVO N. 8 DEL 29.09.2014 ADOTTATO DAL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO VI MEDIO PONENTE, AVENTE AD OGGETTO:**

**PARERE A SENSI DELL'ART.59 COMMA 1 - LETTERA D - DEL REGOLAMENTO SUL DECENTRAMENTO E LA PARTECIPAZIONE IN MERITO A PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN NOME E PER CONTO DELLA "MAISONS DU MONDE S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/ C.SO F.M. PERRONE (S.U. 228/2014) IN PARZIALE MODIFICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C. ADOTTATO CON D.C.C. N.92/2011**

**PARERE TECNICO DEL DIRIGENTE DEL MUNICIPIO VI MEDIO PONENTE**

*art. 49, comma 1 D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali)*
*art. 54, comma 1 Regolamento per il decentramento e la partecipazione municipale*

SI ESPRIME PARERE TECNICO FAVOREVOLE

Il Segretario Generale del Municipio
Dott.ssa Antonella Gardella

Genova 29.09.2014

**Modifica in itinere al progetto preliminare del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, finalizzata all'approvazione del progetto di riconversione della "Ex Torre Campi" per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari speciali, attraverso conferenza di servizi ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 10/2012.**

**OGGETTO:**

- **Progetto:** SU 228/2014
- **Richiedente:** Torre Campi S.r.l. - Costruzioni S.P.A.
- **Progettista:** studio Canepa
- **Localizzazione:** Via Renata Bianchi – Corso Perrone
- **Tipologia di intervento:** nuova costruzione sostitutiva dell'intervento rimasto incompiuto

## PREMESSE

Si tratta del progetto di riconversione dell'intervento per la realizzazione di un edificio direzionale e commerciale che, dopo l'inizio dei lavori della parte fondazionale, non ha avuto seguito.

Nel 2013 era stato presentato un progetto sostitutivo, per realizzare una struttura ricettiva (albergo low cost) e commerciale che non ha concluso il relativo iter di approvazione per la rinuncia degli operatori viste le difficoltà, nel frattempo intervenute, a causa della crisi sul fronte finanziario.

L'attuale progetto di riconversione è finalizzato all'esclusivo insediamento di una grande struttura di vendita di generi non alimentari (complementi d'arredo) che comporta la contestuale modifica al PUC in itinere per la maggiore potenzialità edificatoria, per l'emergenza dell'edificio e per la riduzione delle distanza dai confini, posto che si tratta di aspetti derivanti dalle indicazioni del SAU approvato con D.C.C. n. 115/1999, confermato dall'ulteriore SAU di Campi approvato con D.C.C. n. 3/2005.

La modifica del PUC in itinere rende quindi possibile il completamento dell'attuazione della zona di Campi, ed in particolare dell'ultimo lotto rimasto incompiuto, sulla scorta di quanto previsto in origine dalla Pianificazione sovraordinata e dalle indicazioni del citato SAU del '99 che ammetteva la realizzazione di un edificio a sviluppo verticale (Torre campi) nel settore 3, dell'A.I. (area di intervento) n. 13 del P.T.C. A.C.L. e non prevedeva limitazioni all'insediamento di SA commerciale, rendendo possibile la realizzazione di una GSV.

## LOCALIZZAZIONE

L'area interessata dal progetto della "Torre Campi" è situata in sponda destra del torrente Polcevera, a nord dell'incrocio tra corso Perrone e via R. Bianchi con le quali è confinante (segue foto).



**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
via di Francia 1 – 16149 Genova
**piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786**

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - Settore Urbanistica

**PREVISIONI URBANISTICHE**

**Stralcio P.U.C. vigente (fg. 37):**

Per quanto concerne le previsioni del vigente P.U.C. l'area oggetto di intervento ricade entro il sub-settore 1 del Distretto aggregato n. 24b di Campi.

La disciplina della scheda di tale distretto ammette per il sub-settore 1 l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita di generi con esclusione dei generi alimentari.

Per quanto concerne le prestazioni e i parametri urbanistici e edilizi sempre per il sub-settore 1 la scheda ammette il "*completamento degli insediamenti produttivi previsti, con I.U.I. massimo pari a 1,15 mq./mq. di S.L.U.; la S.L.U. destinata ad attività di distribuzione al dettaglio è regolata dalla disciplina previgente e dovrà essere contenuta entro il limite massimo stabilito dal P.T.C. per la funzione AE5 (artigianato e piccola*



GENOVA
MORE THAN THIS

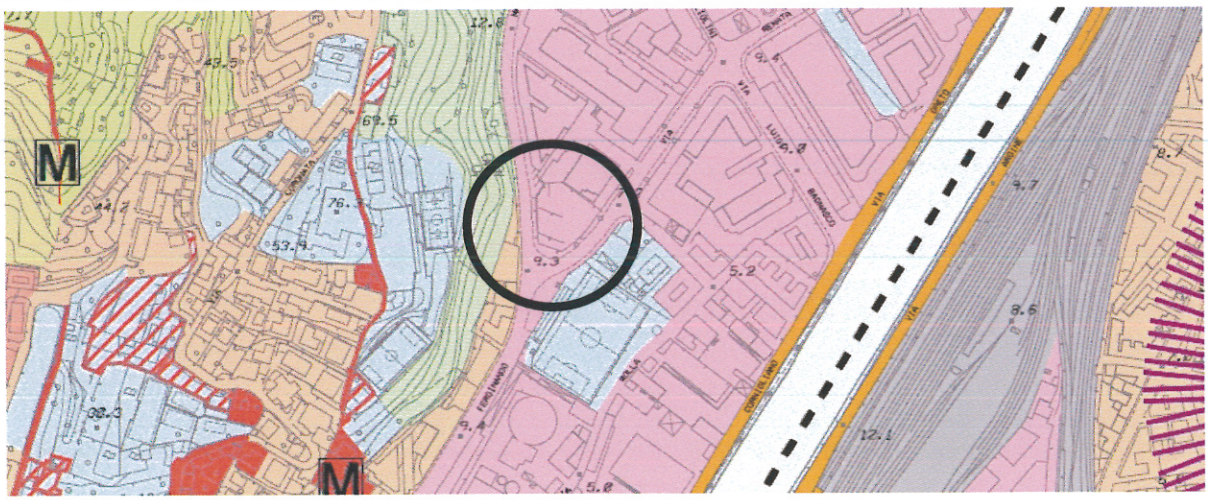
**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
via di Francia 1 – 16149 Genova
**piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786**

*industria). Al fine dell'attuazione della nuova viabilità connessa alla realizzazione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo di Genova Bolzaneto è consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali di via Renata Bianchi civ. 125 per il trasferimento, con eventuale ampliamento di Superficie Netta di Vendita, della Media Struttura di Vendita, di generi non alimentari della Società UNIEURO S.p.A., ubicata in via Sardorella, confliggente con l'opera pubblica, in deroga a quanto previsto dalla presente scheda e anche in deroga alle limitazioni della destinazione AE5 disciplinate dallo Schema di Assetto Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 115 dell' 11 ottobre 1999".*

Pertanto il lotto d'intervento, per quanto concerne gli aspetti planivolumetrici, è disciplinato dal citato schema di assetto urbanistico approvato con D.C.C. n. 115/99 che, attraverso la definizione dell'assetto infrastrutturale e di quello distributivo degli insediamenti nonchè con l'individuazione dei lotti sui quali concentrare la realizzazione degli standard urbanistici, ha previsto l'attuazione degli interventi ridistribuendo l l'IUI territoriale in termini fondiari ai diversi lotti.

In particolare per il lotto interessato dal presente progetto (6b) la potenzialità edificatoria discende da una concentrazione della fabbricabilità ammessa nel settore 3 che ha determinato una S.L.U. pari a 9.850 mq a cui corrisponde una S.A. (superficie agibile), autorizzata con l'ultimo titolo abilitativo (Permesso di costruire n. 717/08 riferita al prog. S.U. 214/2008), pari a 9179,21 mq.

**Stralcio P.U.C. adottato (tav. 3.6 assetto urbanistico)**:




Per quanto concerne le previsioni del progetto preliminare del nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011 l'area oggetto di intervento ricade nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano AR-PU in cui sono ammesse le grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari sulla base dei seguenti parametri:

- IUI massimo pari a 1,00 mq/mq;
- rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto, comprensivo delle tettoie;
- altezza non superiore a m. 16;
- distanze 5,00 m dai confini, 10,00 m tra parteti finestrate e 5,00 m da strade veicolari.


Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786
GENOVA MORE THAN THIS
COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA, SUE e GRANDI PROGETTI - Settore Urbanistica

Zona B: Aree con suscettività parzialmente condizionata
Vincoli imposti: no.

Inifluente.

## VERIFICHE RELATIVE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA GENERALE E DI SETTORE

### Il vigente P.T.C.P. e livello puntuale del P.U.C. vigente e del P.U.C. adottato

Con riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesisitico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.m., il complesso immobiliare è classificato come segue:

- sub assetto insediativo: come "Tessuto Urbano - TU" disciplinato dall'art. 38 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto vegetazionale: come "colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS_ MA" disciplinati dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto geomorfologico: come "regime di modificabilità di tipo B - MO-B" disciplinato dall'art. 67 delle relative norme di attuazione.

Ininfluente

Per quanto concerne il livello paesistico puntuale del P.U.C. vigente lo stesso indica aree soggette a trasformazione (TR), indicazione che non si ritiene necessario modificare in quanto l'assetto della vasta zona soggetta a trasformazione risulta di fatto già modificato ed appartenente al tessuto urbano come risulta dal livello locale del P.T.C.P., tenuto anche conto dell'intervenuta disciplina di livello puntuale del progetto preliminare del nuovo P.U.C. che non individua l'area tra le componenti del paesaggio di rilevante valore né tra quelle soggette a disciplina paesistica speciale.

### Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti produttivi dell'Area Centrale Ligure

Il Piano Regionale, recepito dal PUC vigente, ha portato all'attuazione della riconversione dell'area di Campi attraverso la disciplina dei SAU che sono stati approvati sull'area dal 1993 in poi.

Come già detto lo SAU che disciplina il lotto interessato dal presente progetto, definendone i contenuti planivolumetrici nonchè gli aspetti urbanizzativi è quello relativo all'area di Campi (A.I. n. 13 del PTC – ACL), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 dell'11 ottobre 1999.

### Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ininfluente

### Piano Territoriale di Coordinamento della Costa


Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

Ininfluente

**Piano Regolatore Portuale**

Ininfluente

**Piano di Bacino del torrente Polcevera**

Con riferimento al vigente piano di bacino del torrente Polcevera l'area interessata dal progetto in variante, per quanto concerne la Carta dei regimi Normativi, ricade in FVU-MA (fondovalle e versante urbano soggetto regime di mantenimento) non in area di attenzione.

L'area su cui ricade l'intervento non risulta a rischio idraulico.

Per gli aspetti specifici si rinvia alle valutazioni del civico ufficio competente.

**VERIFICHE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE O PROVVEDIMENTI DI ENTI SOVRAORDINATI**

**Bonifica ambientale**

No.

**Reticolo Idrografico**

No.

**Mappe di vincolo aeroportuale**

Quota di edificazione massima consentita 47,72 m (inifluente)

**Zonizzazione acustica**

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica l'immobile in argomento ricade in zona di classe acustica 6: aree esclusivamente industriali.

Ininfluente salvo diverso avviso del civico Ufficio competent.

**Rischio Incidente Rilevante (RIR)**

No.

**Intervento soggetto a V.I.A**

No.

**L'area oggetto di intervento non è in regime di vincolo o tutela**

1. rispetto autostradale
2. rispetto cimiteriale



GENOVA
MORE THAN THIS

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA, SUE e GRANDI PROGETTI - Settore Urbanistica

3. rispetto ferroviario
4. sito Bioitaly
5. beni culturali ex art.10 D.lgs 42/2004
6. vincolo idrogeologico
7. zona a rischio frana
8. zona percorsa da incendi
9. zona a protezione speciale (ZPS)
10. zona carsica

**VAS**

Con riferimento alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014" la variante in oggetto, a giudizio dell'Ufficio, rientra nei casi di cui al punto B2 della D.G.R. sopra menzionata.

A tale proposito, alla luce delle verifiche sopra richiamate si sottolinea quanto segue:

- per quanto attiene alle problematicità di carattere idrogeologico, il piano di bacino del torrente Polcevera esclude l'area in oggetto da quelle inondabili, storicamente inondate o comunque a rischio idraulico. La suscettibilità al dissesto indicata è: Molto Bassa. Si evidenzia peraltro che il nuovo fabbricato si pone in parziale sostituzione di un edificio esistente, in fase di demolizione. L'area è stata quindi già oggetto di importanti interventi di trasformazione con la realizzazione di una platea generale di fondazione e opere di contenimento laterali (che verranno mantenute in opera).
- l'intervento non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);
- l'edificio non insiste su aree censite dalla Rete Ecologica Ligure (R.E.L.) e non ricade in zona di tutela assoluta e di rispetto da punti di captazione acque, superficiali e sotterranee. Non sono interessate aree agricole;
- Il P.T.C.P. regionale indica un regime normativo di tessuto urbano (TU) sull'intera area interessata dalla riconversione della ex zona industriale di Campi, di cui il presente intervento costituisce il completamento. Non sono quindi necessarie modifiche allo strumento sovraordinato;
- Avuto riguardo al Piano Urbanistico Comunale l'aggiornamento proposto non comporta un cambio di classificazione da area libera o scarsamente urbanizzata ad urbanizzata, da servizi pubblici ad insediamenti residenziali o produttivi, non individua nuove aree per servizi pubblici, nuove infrastrutture di interesse comunale o sovracomunale. In merito al tema della riqualificazione di aree dismesse, con aumento del carico insediativo, si evidenzia nuovamente che l'intervento costituisce il completamento della complessiva riconversione della zona di Campi, in attuazione delle previsioni del relativo Schema di Assetto Urbanistico che attribuiva al lotto in questione (lotto 6b) potenzialità edificatorie maggiori rispetto a quelle attualmente in esame.
- non sono interessate aree disciplinate dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;
- non è previsto alcun aumento di suolo urbanizzato o di superficie impermeabilizzata;


GENOVA MORE THAN THIS
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

- l'intervento non riguarda aree ricadenti nella fascia di pertinenza acustica delle ferrovie o delle autostrade e non comporta il peggioramento della qualità acustica nelle aree limitrofe.
- relativamente agli aspetti connessi all'inquinamento atmosferico l'edificio risulta dotato di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici al fine di minimizzare le emissioni dirette. Quale nuova fonte di inquinamento atmosferico da traffico deve essere ricordato nuovamente che ai sensi della disciplina del P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011 sarebbe comunque possibile realizzare sull'area una grande struttura di vendita non alimentare, ancorché di dimensioni inferiori. L'intervento prevede la realizzazione, a cura e spese della parte privata, di una rotonda con relativa sistemazione degli spazi limitrofi funzionale a "risolvere" il nodo viario costituito dall'intersezione tra via Bianchi e c.so Perrone. Lo studio di impatto trasportistico presentato a corredo dell'istanza evidenzia come il traffico generato dalla nuova struttura di vendita inciderà in modo modesto sulla rete stradale e come la rotonda a progetto sarà in grado di servire efficacemente la mobilità da esso generata.

In conclusione si ritiene che la modifica in itinere del progetto preliminare di P.U.C., finalizzata a consentire la realizzazione di una grande struttura di vendita non alimentare di dimensioni maggiori rispetto a quelle realizzabile alla luce della disciplina urbanistica adottata, non comporta alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO, VERIFICHE ASPETTI PROGETTUALI E URBANIZZAZIONE

L'area di intervento, identificata nel N.C.T. di Genova alla Sezione C, foglio 78 con il mappale 1032, risulta pari a 2.585 mq (dati dichiarati dal progettista cfr. tav. 02).

Conformemente alle prescrizioni del PTC ACL, sul lotto in questione (comparto 6B) risulta ammissibile la realizzazione di 9179 mq di SA senza limitazioni all'insediamento della funzione AE5 (artigianato e piccola industria), richiamata dalle norme del PUC vigente per il Distretto Aggregato di Campi per le attività di distribuzione al dettaglio.

Come è noto entro tale funzione sono comprese le attività commerciali di vendita al minuto classificate come medie e grandi strutture di vendita.

Il progetto riguarda la realizzazione di un edificio articolato su tre piani fuori terra (grande struttura di vendita su due piani con annesso magazzino e uffici posti al terzo piano) oltre a due piani interrati destinati ai parcheggi di pertinenza per una SA pari 4.017 mq che risulta inferiore al 50% di quella sopra indicata ed autorizzata nel permesso di costruire relativo all'originaria "Torre Campi ".

A tale valore di SA corrisponde una S.N.V. pari a c.a. 2.930 mq (cfr. tavv. 16 e 17).

La quantità di SA in progetto, rapportata alla superficie del lotto genera l'utilizzazione di un IUI pari a 1,55 mq/mq anch'esso decisamente inferiore a quello derivante dalla concentrazione di fabbricabilità (3,55 mq/mq) ma superiore a quello ammesso dalla disciplina dell'ambito AR-PU (1 mq/mq), rendendo necessaria l'approvazione di una modifica al nuovo PUC per rendere ammissibile la consistenza superficiaria proposta nonostante la relativa riduzione rispetto all'ipotesi originaria.


GENOVA
MORE THAN THIS

**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
via di Francia 1 – 16149 Genova
**piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786**

COMUNE DI GENOVA - Settore Urbanistica SUE e GRANDI PROGETTI URBANISTICA

Analogamente risulta necessario definire l'altezza massima del nuovo edificio, infatti lo sviluppo di tre piani fuori terra previsto dalla soluzione progettuale risulta compreso tra i 17,70 e i 20,20 mt rispetto alle quote del piano stradale (cfr. relazione tecnico descrittiva del progettista) e la distanza dai confini.

Il progetto infatti rispetta le distanze minime prescritte pari a 5,00 mt dalle corsie di transito delle strade veicolari che attorniano il lotto, di 10,00 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e di 5,00 mt con il lotto confinante ma non nei confronti dei confini con i marciapiedi di corso Perrone e di via Bianchi, che sono inferiori a 5 mt.

Pertanto anche nei confronti di questi parametri si rende necessaria l'approvazione di una modifica al nuovo PUC attraverso una disciplina speciale che consenta di superare l'altezza massima di 16 mt prevista dalle norme di conformità per l'ambito AR-PU e di costruire a meno di 5 mt dal confine con i marciapiedi delle strade pubbliche.

A questo proposito va rammentato che si tratta nel primo caso di un emergenza in altezza coerente con quella degli edifici con i quali si confronta e decisamente inferiore a quella derivante dalle indicazioni plani volumetriche del più volte citato SAU che ammetteva la realizzazione sul lotto di un edificio a torre di altezza ben più significativa e, nel secondo caso, di una forma del lotto che è si determinata a seguito degli interventi attuativi del SAU ed in particolare la realizzazione dell'assetto infrastrutturale viario.

In generale, sotto il profilo dei rapporti con il contesto l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento.

Per rendere ammissibile il progetto con la disciplina del nuovo PUC risulta quindi necessario introdurre un nuovo ambito soggetto a disciplina urbanistica speciale nel contesto delle norme di conformità prescritte per l'ambito AR-PU.

Quanto sopra risulta coerente con la pianificazione e le indicazioni di dettaglio dell'area di Campi e con l'intenzione di giungere al completamento della riconversione post industriale, come peraltro auspicato dalla Giunta Comunale con propria decisione n. 25/2014.

Per quanto concerne gli ulteriori parametri si segnala quanto segue.

La superficie accessoria, relativa esclusivamente al porticato previsto al piano posto al piano terra, ammonta a 55,00 mq e risulta inferiore alla quantità massima ammessa dall'art. 67 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i..

I parcheggi di pertinenza previsti dal progetto ammontano a 3.330 mq distribuiti ai due piani interrati a cui corrispondono 104 posti auto oltre a 12 posti moto, risultando superiori alla quantità minima prescritta dalle disposizioni regionali in materia di commercio per le GSV non alimentari, pari 1 mq parcheggio ogni mq di SNV (2.930 mq), ed alla quantità minima prescritta dalle norme generali del nuovo PUC che ne prescrivono una quantità pari al 75% della SNV (2.198 mq), posto che gli operatori non hanno fatto ricorso ai parametri per le merci speciali.


GENOVA
MORE THAN THIS

**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
via di Francia 1 – 16149 Genova
**piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786**

COMUNE DI GENOVA - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - Settore Urbanistica

Il rapporto di copertura massimo è prescritto pari al 75%, pertanto, a fronte di un lotto pari a 2.585 mq, la superficie coperta massima in progetto, dichiarata pari a 1.795 mq, risulta inferiore a quella massima ammissibile pari a 1939 mq.

Gli accessi carrabili sono previsti in ingresso da Corso Perrone, rendendo necessario ribassare il marciapiede sul tratto interessato e in uscita da via Bianchi, confermando il varco carrabile tra le alberature esistenti.

Il progetto prevede inoltre, per una consistente parte della copertura, una sistemazione a verde pensile di spessore pari a c.a. 60 cm (c.a 30 cm terreno vegetale), sufficiente a garantire la sistemazione a prato, e, per la parte della copertura che residua, l'installazione di pannelli fotovoltaici e di pannelli solari.

Per quanto concerne le prestazioni di sostenibilità ambientale ed in particolare quelle riferite alla permeabilità ed efficienza dei suoli di cui alla lettera c) dell'art. 14, punto 5, delle Norme Generali del nuovo P.U.C., non si ritiene applicabile il prescritto rapporto di permeabilità in quanto la parziale realizzazione del progetto originario, ha reso la superficie del lotto (fondiaria) totalmente impermeabile.

Nel merito ci si rimette tuttavia alle valutazioni del civico Ufficio competente per gli aspetti connessi ai previsti sistemi di compensazione, avuto riguardo alla dimensione della copertura a verde pensile (850 mq c.a.).

Sempre in relazione alla disciplina del nuovo P.U.C. (art. 14, comma 3 delle Norme Generali) si segnala che il progetto contiene un fascicolo contenente l'illustrazione dell'adozione di sistemi e accorgimenti che privilegiano il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico rispetto al quale si rinvia alle valutazioni del civico Settore competente.

Il progetto contiene uno studio di impatto trasportistico dal quale, avuto riguardo al miglioramento proposto in termini di smistamento del traffico (vedi rotatoria prevista dal progetto), non emergono problematiche generate dalla mobilità generata dal nuovo insediamento, ma vengono fornite indicazioni per migliorare la situazione rispetto alle quali si rinvia al parere del civico settore competente.

Il progetto contiene un fascicolo relativo al rispetto delle disposizioni in materia di commercio introdotte con D.C.R. n. 31/2012 per quanto concerne la dimostrazione dei requisiti quantitativi e qualitativi obbligatori prescritti al paragrafo 5 di tale deliberazione, rispetto al quale ci si rimette alle valutazioni che verranno espresse in sede di autorizzazione sotto il profilo annonario.

**Dotazioni di spazi standard e proposte urbanizzative**

Per quanto concerne le dotazioni di spazi standard si precisa che quelle connesse al progetto dell'originaria "Torre Campi", ammontavano a 3.949 mq (cfr. 214/08 permesso di costruire n. 717/08) ed erano comprese nel contesto delle dotazioni realizzate nell'intera area di Campi che prevedeva la concentrazione degli spazi pubblici o di uso pubblico in alcuni siti appositamente individuati.

Alla luce di quanto sopra, essendo la dotazione di spazi per servizi prescritta dal punto 1 lettera a) dell'art. 7 delle Norme Generali del nuovo PUC pari all'80% della SA


Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786
GENOVA
MORE THAN THIS

commerciale, la quantità dovuta risulta pari 3.214 mq e quindi inferiore a quella già garantita, per cui nulla è dovuto in termini di spazi standard.

In relazione al tema degli standard urbanistici si precisa altresì che la D.C.C. n. 115/99, con la quale è stato approvato il più volte citato SAU, riporta, tra gli allegati, il bilancio, in termini di SLU e di spazi standard calcolati in funzione delle attività insediate, relativo agli interventi fino ad allora realizzati oltre ai dati inerenti il previsto intervento dell'area centrale (Settore 5 A) come indicato nella seguente tabella.

| Settore 2 - A.I. n. 13 | Superficie Lorda Utile | Spazi a verde Prescritti |
|---|---|---|
| Comparto 1 | 19.582 mq | 2.333 mq |
| Comparto 2 | 42.045 mq | 6.320,4 mq |
| Comparto 3 | 42.220 mq | 5.232,35 mq |
| Comparto 4 | 48.180 mq | 4.998,4 mq |
| Comparto 5 A | 24.568 mq | 3.420 mq |
| Totale | 176.595 mq | 22. 304,4 mq |

Le dotazioni di standard prescritte dal PTC ACL consistono - oltre che nei necessari parcheggi a servizio dell'insediamento, la cui dimensione è stata verificata in occasione dei singoli progetti - in spazi urbani pedonali e/o verdi, pubblici e di uso pubblico (art. 22 delle N.d.A. del Piano Regionale).

Il progetto definitivo del comparto 5A (prog. S.U. 15/99) riguarda la realizzazione di una quantità di SLU (25.912 mq) superiore a quella indicata nella tabella, a cui corrisponde una maggiore dotazione di spazi standard che risulta pari a 3.597 mq contro i 3.420 sopra indicati.

A fronte di quanto sopra la dotazione minima di spazi standard a verde e/o pedonale, ammonta a 22.481,4 mq; se a questo valore si aggiunge la dotazione di spazi standard conseguente alla realizzazione del progetto in esame (comparto 6B), calcolata (come sopra) in base ai parametri del nuovo PUC (3.214 mq) si ottiene una dotazione complessiva minima pari a mq. 25.695 che risulta inferiore alla quantità delle aree verdi e/o pedonali realizzate a Campi il cui totale ammonta a 25.700 mq.

Occorre, peraltro, segnalare che in occasione del progetto di SAU approvato con D.C.C n. 25/2012, è stata confermata la previsione relativa al completamento dell'area verde centrale attraverso la sistemazione di aree disposte a monte di Corso Perrone (Giardino di Villa Casanova) per una superficie (2.735 mq) che ha origine da volumi previsti in prossimità della villa e la cui realizzazione è coperta da una fidejussione rilasciata a favore del Comune di Genova.

Per quanto concerne l'urbanizzazione primaria la zona è dotata di un assetto infrastrutturale viario realizzato unitamente all'attuazione dei vari insediamenti di Campi e di tutte le reti di alimentazione e di scarico; tuttavia il progetto si fa carico di proporre un intervento migliorativo all'altezza dell'incrocio tra c.so Perrone e via R. Bianchi ove viene prevista una rotatoria a raso in luogo dell'attuale sistema di smistamento del traffico la cui funzionalità non è ottimale.

Nel merito si giudica la proposta favorevolmente, fatto salvo diverso avviso del civico settore competente, ritenendola migliorativa rispetto allo stato attuale.



Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

GENOVA
MORE THAN THIS

## VALUTAZIONI

Sotto il profilo dell'opportunità la scelta della C.A. (cfr. decisione di Giunta n. 25/2014) di attivare la procedura prevista dalla LR n. 10/2012 per introdurre una modifica al nuovo PUC connessa al presente progetto oltre ad essere coerente con la volontà di giungere all'ultimazione degli interventi di riconversione della zona di Campi contiene elementi di interesse:

- in quanto l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato rispetto ai rapporti con il contesto che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento;

- in quanto si tratta dell'opportunità di evitare un'incompiuta e di giungere all'eliminazione del conseguente stato di degrado generato dall'interruzione dei lavori, nonchè di rendere possibile la realizzazione di un intervento urbanizzativo, sul fronte dell'assetto viabilistico, che offre una soluzione migliorativa per la circolazione dei veicoli.

L'obiettivo è chiaramente quello giungere alla conclusione dell'attuazione della zona di Campi, superando in via definitiva le modalità attuative e le indicazioni del PTC ACL recepite dal PUC vigente e dal citato SAU, per passare alla gestione territoriale secondo la disciplina generale dell'ambito AR-PU, e può essere conseguito soltanto attraverso l'approvazione di una disciplina urbanistica speciale connessa al presente progetto.

## CONTENUTI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AL P.U.C. IN ITINERE

Relativamente agli interventi di cui al presente progetto, orientati alla realizzazione di una struttura commerciale, avuto riguardo alle disciplina introdotta dal progetto preliminare del nuovo P.U.C., l'approvazione del progetto comporta:

- l'individuazione con apposito perimetro e numero identificativo di un ambito con disciplina urbanistica speciale nel contesto di quelli previsti dalla norma AR-PU definiti "Ambiti con disciplina urbanistica o paesaggistica speciale";
- l'attribuzione di una potenzialità edificatoria specifica identificata nella S.A. massima ammissibile definita dal progetto a cui corrisponde una specifica quantità di S.N.V;
- la definizione di un'altezza massima attraverso il rinvio al progetto edilizio;
- la definizione di distanze inferiori ai 5 mt dai confini con le strade pubbliche al contorno;
- i conseguenti adeguamenti cartografici.

Trattandosi di aspetti e parametri specifici connessi all'attuazione di previsioni urbanistiche di dettaglio gli stessi non possono trovare specifica corrispondenza nella disciplina del nuovo PUC.

Pertanto, ai fini della modifica in itinere al nuovo P.U.C., si propone la perimetrazione in cartografia (assetto urbanistico tav. 3.6), identificata con il n. 69; e l'inserimento del relativo ambito con disciplina urbanistica speciale nell'art. AR-PU-5 delle norme di conformità:

(segue scheda AR-PU-5)



Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

GENOVA
MORE THAN THIS

| AR-PU-5 | Ambiti con disciplina urbanistica o paesistica speciale |
|---|---|
| *omissis* | |
| **N. 69 Via Renata Bianchi – Corso Perrone** | |
| E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.P.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012.<br>L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica (cfr. tavv. 14 e 15).<br>Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento sono quelle che desumono dal progetto (cfr. tavv 08 e 12).<br>In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura.<br>Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.. | |

## ATTI ED ELABORATI DA APPROVARE

Stralci cartografici del nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011 nella versione operante in salvaguardia e nella versione modificata per effetto della presente modifica parziale.

Disciplina urbanistica speciale definita nell'apposito paragrafo.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, si propone l'approvazione del presente progetto e della connessa modifica in itinere al nuovo PUC al fine di garantire la conclusione del processo di trasformazione della zona di campi sulla scorta della disciplina vigente e dalla relativa pianificazione di dettaglio, attraverso un intervento che comporta una consistente riduzione della SA e del Volume previsti in origine e garantisce il sostanziale rispetto delle norme di conformità che disciplinano l'ambito AR-PU con le sole modifiche dovute alla maggiore altezza, alle distanze dai confini e alla maggiore superficie agibile da assentire.

Peraltro sul fronte commerciale la descrizione fondativa del nuovo PUC, con riferimento alla Valpolcevera, evidenzia, tra le potenzialità evolutive, quelle riconducibili, tra le altre, all'ulteriore sviluppo delle attività commerciali "la cui presenza già attualmente caratterizza l'area".

La situazione congiunturale conferma la difficoltà sul fronte degli investimenti e conseguentemente delle iniziative di sviluppo imprenditoriale peraltro, nel caso specifico, le problematiche appaiono ancor più evidenti vista la rinuncia alle due iniziative precedenti, peraltro diversificate, che ha prodotto l'attuale situazione di stallo.

Il progetto in esame rappresenta, tenuto conto anche della peculiarità del lotto interessato dall'intervento (modesta estensione, contesto già urbanizzato compreso il


Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786
GENOVA
MORE THAN THIS

marciapiede alberato lungo via R. Bianchi), una concreta possibilità di intervento che può sbloccare una situazione in cui le ipotesi di sviluppo si susseguono da quasi 20 anni senza produrre gli effetti desiderati.

Si rileva che le modifiche allo strumento urbanistico generale operante in salvaguardia non confliggono con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, il quale non assoggetta a specifica ed autonoma disciplina paesistica l'area interessata dall'intervento, né con gli altri Piani sovraordinati sia generali che di settore.

La proposta di approvazione del presente progetto, quale intervento residuale rispetto dalla disciplina urbanistica vigente, discende dalla consapevolezza che la stessa rappresenta la modalità per giungere al completamento di un processo di riconversione dell'area industriale di Campi che ha prodotto la trasformazione del sito attraverso un assetto ormai compiutamente definito e caratterizzato dal un polo commerciale frammisto ad insediamenti produttivi compatibili con le funzioni urbane.

L'ultimazione di tale processo passa attraverso l'omogeneizzazione della struttura insediativa attraverso il riempimento del vuoto rimasto con il cantiere interrotto che, proponendo la realizzazione di un fabbricato di dimensioni più contenute di quelle previste in origine, consente di completare l'assetto, migliorando la situazione sotto il profilo dell'assetto viaro.

*Ottobre 2014*

*Il Funzionario*
*Geom. Luca Frescia*



**Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti**
**Settore Urbanistica**
via di Francia 1 – 16149 Genova
**piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786**

COMUNE DI GENOVA - URBANISTICA, SUE e GRANDI PROGETTI

COMUNE DI GENOVA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## Progetto preliminare

Modifica in itinere al progetto preliminare del P.U.C., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/2011, ai sensi dell'art. 38 della L.U.R. n. 36/97 e s.m., finalizzata all'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. e dalla Costruzioni S.P.A., per l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita tra via Renata Bianchi e corso Ferdinando Perrone, ai sensi dell'art. art. 10 della L.R. n. 10/2012.

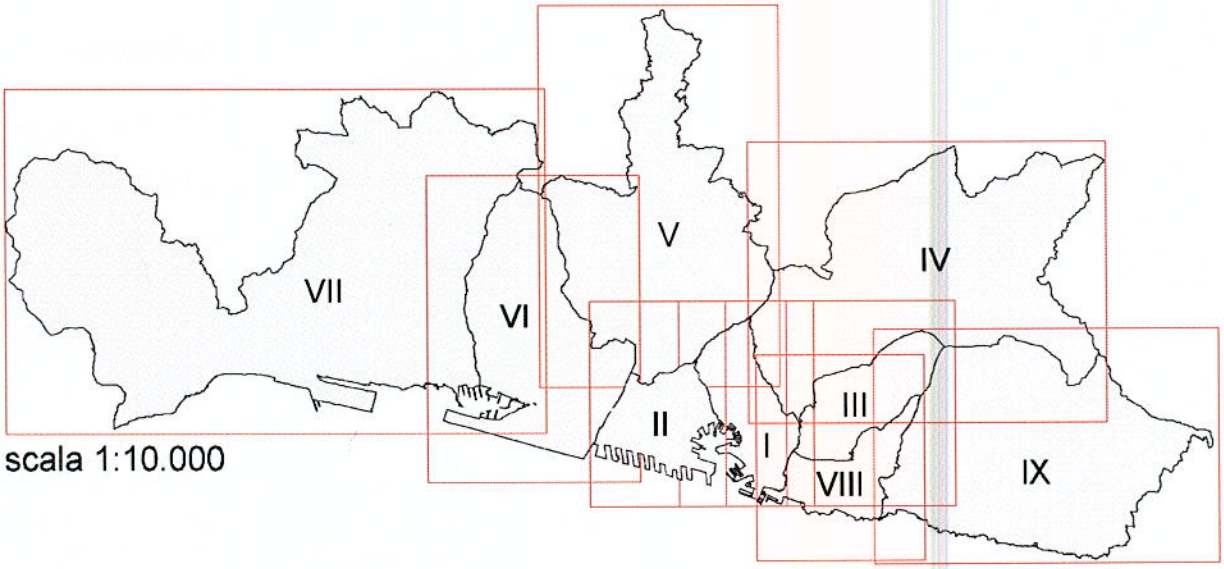
Ottobre 2014

COMUNE DI GENOVA - PROGETTI
Settore Urbanistica e Grandi Progetti
DIREZIONE URBANISTICA, SUE e GRANDI PROGETTI

COMUNE DI GENOVA

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Preliminare adottato con D.C.C. n. 92/2011




scala 1:10.000

STRUTTURA DEL PIANO

## ASSETTO URBANISTICO


GENOVA Urban Lab DIREZIONE URBAN LAB SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

Elaborazione:
- Settori Pianificazione Urbanistica e Urban Lab
- Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio
- Ufficio Geologico
- U.O. Zona 3 Centro Storico
- Ufficio SIT-Gis e Sviluppo Interno


Rilievo base: Carta Tecnica in scala 1:5.000 prodotta dalla Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)


COMUNE DI GENOVA - Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti - Settore Urbanistica

## AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

- AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
- AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
- AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
- AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

## AMBITI DEL TERRITORIO URBANO

- AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
- AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
- AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
- AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
- AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
- AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
- AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale

## AMBITI SPECIALI

- ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
- ambito complesso per la valorizzazione del litorale
- n° ambiti con disciplina urbanistica speciale
- A indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
- aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive
- rete idrografica

## DISTRETTI

- 1.n° distretto speciale di concertazione
- 2.n° distretto di trasformazione urbana
- 3.n° distretto di trasformazione locale
- 4.n° distretto di trasformazione in attuazione o in corso di formazione

## SERVIZI PUBBLICI

- servizi territoriali e di quartiere
- servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
- parchi urbani e regionali

## INFRASTRUTTURE

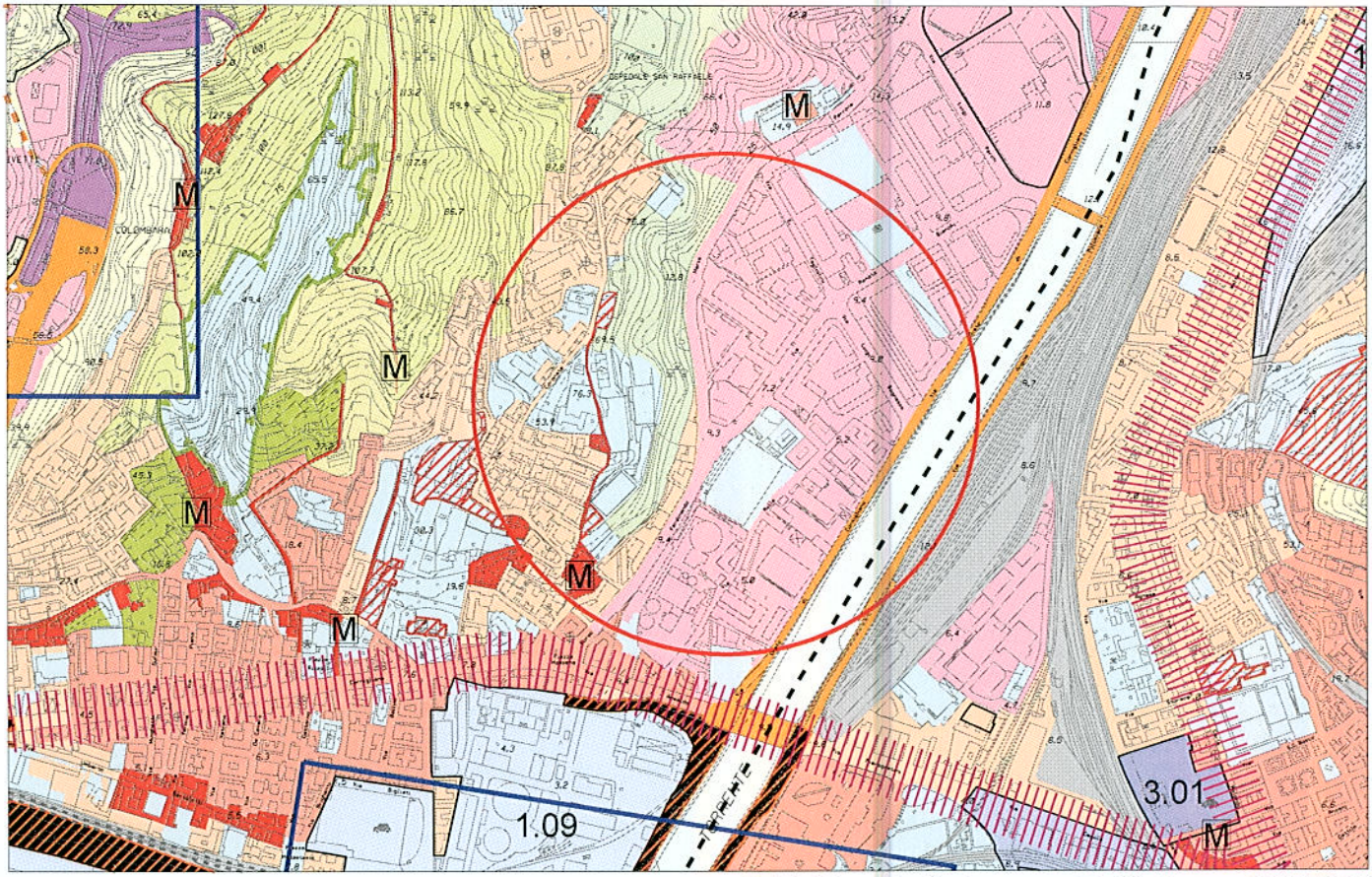
- autostrada esistente
- di previsione
- ferrovia esistente
- di previsione
- trasporto pubblico in sede propria esistente
- di previsione
- viabilità principale esistente
- di previsione
- di previsione in galleria
- nodi infrastrutturali
- altre viabilità di previsione

---

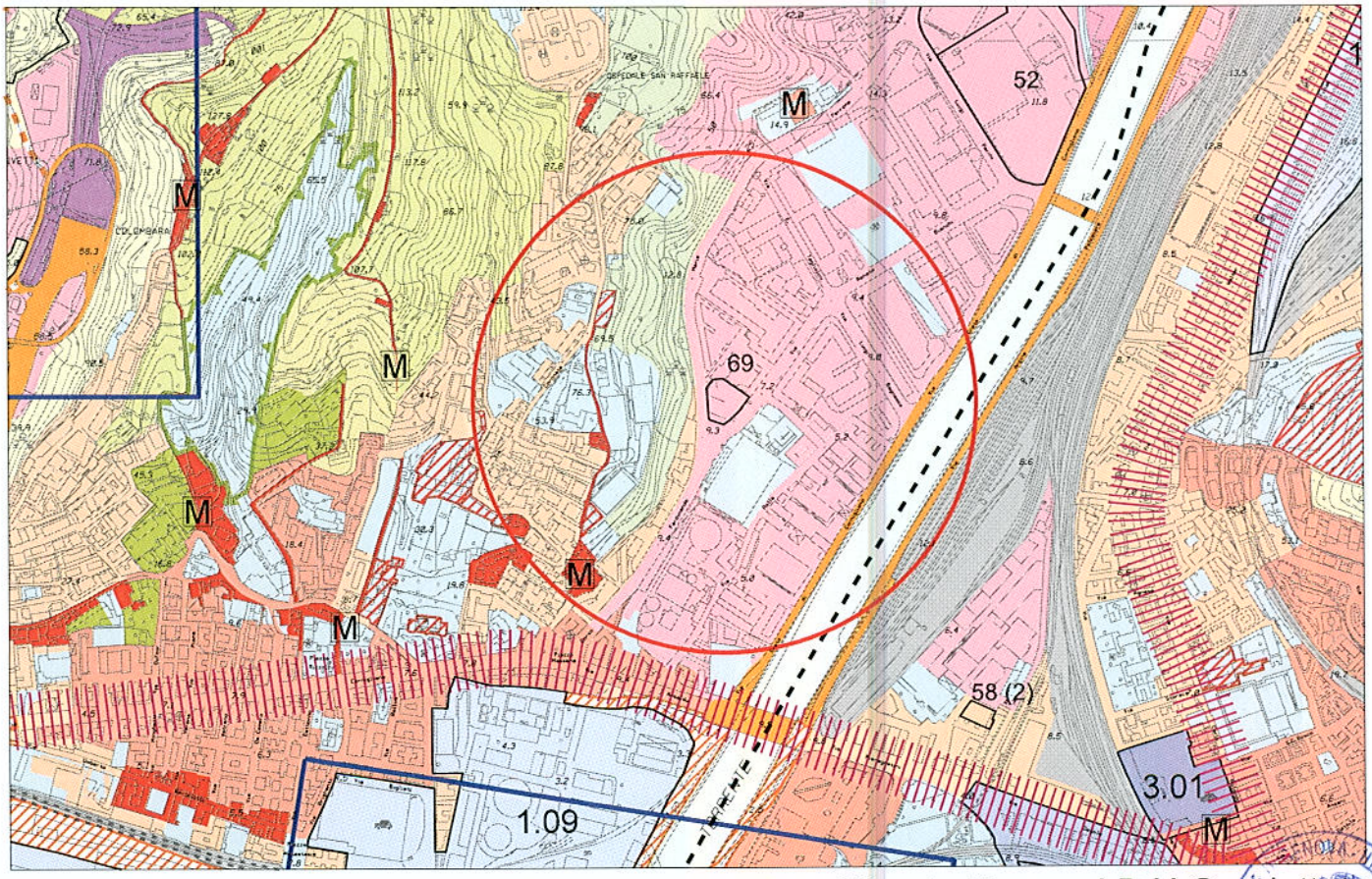
- ambito portuale
- assi in ambito urbano esistenti
- assi in ambito urbano di previsione
- assi in ambito urbano di riqualificazione
- assi da concertare con Intesa L.84/94

---

- limiti amministrativi: Comune e Municipi




P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011




modifica in itinere al P.U.C. adottato
Tavola N. 3.6 - scala 1: 10.000

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE**

**REGISTRATO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI GENOVA 2**

IL 19/11/2014

N° 11774

SERIE 1T

EURO 200,00

Repertorio numero 21768 Raccolta numero 9450

ATTO DI IMPEGNO

a sottoscrivere la convenzione con il Comune di Genova, relativa agli impegni connessi al progetto, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale a Genova, Via Renata Bianchi/Corso Perrone, Municipio VI Medio Ponente, di cui al progetto rubricato con il n. S.U. 228/2014.

Con la presente scrittura privata, la società:

- "TORRE CAMPI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", società con unico socio, con sede in Genova, Via Operai 20, col capitale sociale di Euro 143.750,00, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova numero 01703660991, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di "QF Immobiliare S.p.A.", con sede in Genova, in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato ing. Filippo Dellepiane, nato a Genova il dieci aprile millenovecentosettantaquattro, domiciliato per la carica in Genova, Via Operai 20, munito di sufficienti poteri a quanto infra in forza di delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione della società medesima in data 13 novembre 2014;

**si impegna, per sé e/o aventi causa**

a stipulare con il Comune di Genova la convenzione conforme alla bozza che, unitamente ai relativi allegati, viene inserta al presente atto sotto la lettera "A" ed a far fronte a tutti

gli oneri ed obbligazioni che da essa deriveranno, subordinatamente all'approvazione della stessa da parte dei competenti organi comunali.

La presente scrittura, redatta in unico originale, rimarrà conservata a raccolta negli atti del Notaio che ne autenticherà la sottoscrizione.

* * * * *

Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 numero 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) il sottoscritto prende atto che il Notaio autenticante è il "titolare del trattamento dei dati personali" contenuti nel presente atto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso del sottoscritto, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2013 del 12 dicembre 2013, pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 302 del 27 dicembre 2013.

IN ORIGINALE FIRMATO: FILIPPO DELLEPIANE

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io PAOLO TORRENTE, Notaio in Genova, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, che l'ing. Filippo Dellepiane, nato a Genova il dieci aprile mil-

lenovecentosettantaquattro, domiciliato per la carica in Genova, Via Operai 20, in rappresentanza, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato, della società "TORRE CAMPI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", società con unico socio, con sede in Genova, Via Operai 20, iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova numero 01703660991, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di "QF Immobiliare S.p.A.", con sede in Genova, munito di sufficienti poteri in forza di delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione della società medesima in data 13 novembre 2014, della identità di persona, dichiarata qualifica e poteri del quale io Notaio sono certo, ha sottoscritto l'atto che precede alla mia presenza, previa lettura da parte di me Notaio dell'atto stesso, alle ore dieci e minuti venti.

Genova, Salita di Santa Caterina civico dieci interno sei, il diciannove novembre duemilaquattordici.

IN ORIGINALE FIRMATO: PAOLO TORRENTE notaio (Sigillo)

Revisione 10.11.2014

Allegato "A" al
N° 21768 / 9459
di repertorio

**BOZZA DI CONVENZIONE**

Tra il Comune di Genova la società Torre Campi s.r.l., relativa agli impegni connessi al progetto, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale a Genova, via Renata Bianchi/Corso Perrone, Municipio VI Medio Ponente, di cui al progetto rubricato con il n. S.U. 228/2014.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno..., il giorno... del mese di..., in Genova, via Garibaldi n 9.

Innanzi a me...

Sono comparsi

**Per una parte:**

Il Comune di Genova con sede in Genova, via Garibaldi n 9, CF 00856930102, in persona del... nato a... il..., domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di... munito degli idonei poteri a quanto infra in forza dell'art.107, comma 3, e dell'art.109, comma 2, del D. Legislativo n.267 del 18 agosto 2000, il quale stipula il presente atto in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n....del.....

**Per l'altra parte:**

La Società Torre Campi s.r.l., con sede a Genova, via Operai 20, C.F. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Genova 01703660991, in persona del sig....., in qualità di....., nato a....., il.....C.F.....

in seguito, per brevità, indicata anche come la "parte privata" e/o la "Società".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano meco d'accordo all'assistenza dei testimoni a questo, mediante il quale:

**premesso che**

1 La Società Torre Campi s.r.l. è proprietaria, in forza di atto di fusione mediante incorporazione in data 28 dicembre 2007 a rogito Notaio Riccardo Ridella, rep. n.62170, di un complesso immobiliare sito a Genova, località Campi, tra Corso Perrone e via Greto di Cornigliano, avente superficie catastale di 2.652 mq, censito al Catasto Terreni del Comune di Genova, sez.3, foglio 78, mappale 1032 e al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione COR, foglio 78, mappale 1032, e perimetrato in tinta ..... nello stralcio catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 878 in data 10 dicembre 1990 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico relativo all'area compresa tra Corso Perrone e l'argine in sponda destra del torrente Polcevera, ed è stato, altresì, approvato l'accordo quadro tra il Comune di Genova e la Società per la Bonifica e la Valorizzazione dell'area di Campi p.A., relativo alla definizione degli impegni di carattere urbanistico e patrimoniale per la realizzazione di insediamenti produttivi nell'area di Campi;

3 con deliberazione della Giunta Comunale n. 1039 in data 21 aprile 1993 è stato approvato l'atto di impegno/schema di convenzione tra il Comune di Genova e la

Società per la Bonifica e la Valorizzazione dell'area di Campi p.A. per la definizione degli obblighi di carattere urbanistico e patrimoniale previsti dal sopra richiamato accordo quadro;

4 con atto a rogito Notaio Fabio Novara in data 15 dicembre 1993, rep. n. 25739/4078 è stata stipulata tra il Comune di Genova e la Società per la Bonifica e la Valorizzazione dell'area di Campi S.p.a. la convenzione conforme alla bozza approvata con la citata D.G.C. n.1039/1993;

5 con atto a rogito Notaio Fabio Novara in data 7 febbraio 1996, rep. n. 34889/5604 è stata stipulata tra il Comune di Genova e la Società per la Bonifica e la Valorizzazione dell'area di Campi p.A. la convenzione integrativa conforme alla bozza approvata con D.G.C. n.2297 in data 2 novembre 1995;

6 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 in data 11 ottobre 1999 è stato approvato un nuovo Schema di Assetto urbanistico relativo all'area di Campi e con atto a rogito Notaio Fabio Novara in data 20 gennaio 2000, rep.n.48546/9285 è stata stipulata tra il Comune di Genova e la Società per la Bonifica e la Valorizzazione dell'area di Campi S.p.A. la convenzione relativa all'attuazione dei settori 1, 2 e 3 dell'Area di Intervento n.13 Polo Tecnologico di Campi, conforme alla bozza approvata con la citata D.C.C. n.115/1999;

7 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 in data 18 gennaio 2005 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico relativo al settore 24b Distretto Aggregato Campi, che ha confermato, relativamente al lotto 6b, che risultava non ancora attuato, i contenuti dello S.A.U. approvato con la citata D.C.C. n.115/1999 e le cui previsioni costituiscono norma di attuazione del PUC vigente;

8 con atto a rogito Notaio Fabio Novara in data 14 marzo 2005, rep. n.74303 è stata stipulata la relativa convenzione, conforme alla bozza approvata con la citata D.C.C. n.3/2005;

9 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 13 marzo 2012 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico relativo al sub settore 2 del settore 24b Distretto Aggregato Campi, che ha confermato la previsione relativa al completamento delle aree verdi, la cui realizzazione è coperta da fideiussione rilasciata a favore del Comune di Genova;

10 in conformità con le indicazioni dello Schema di Assetto Urbanistico della zona di Campi, in attuazione del "sub-comparto 6b, con provvedimento dell'U.O. Edilizia Privata n. 534 dell'11 giugno 2002 è stata rilasciata alla società Autoroyal S.p.a., divenuta nel frattempo proprietaria della relativa area (individuata al Nuovo Catasto Terreni di Genova – Sezione 3, foglio 78, mappale 1032, di superficie pari a mq. 2652), la concessione per la realizzazione di un insediamento produttivo e direzionale, in conformità a progetto n. 280/93;

11 non essendo stato dato inizio ai lavori entro un anno dalla data di notifica della succitata concessione n. 534/02, con atto del Settore Edilizia Privata n. 301 del 19 aprile 2007 è stato rilasciato alla società Pimhotel s.r.l., divenuta nel frattempo proprietaria dell'area oggetto di intervento, un nuovo provvedimento abilitativo, in conformità al progetto n. 6725/06;

12 con provvedimento del Settore Edilizia Privata n. 38 del 24 gennaio 2008 il provvedimento n. 301/2007 è stato volturato alla società Torre Campi s.r.l., che ha incorporato la Pimhotel s.r.l., in forza di atto di fusione a rogito Notaio Riccardo Ridella in data 28 dicembre 2007, rep. n.62.170;

13 con provvedimento del Settore Edilizia Privata n. 717 del 26 novembre 2008 è stato rilasciato alla società Torre Campi s.r.l. permesso di costruire inerente variante al progetto in corso di esecuzione per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale e direzionale costituente attuazione del sub comparto 6b- Area n.13 del polo Tecnologico di Campi, in conformità al progetto n. S.U. 214/2008;

14 in occasione del rilascio dei suindicati permessi di costruire n.301/2007 e n.717/2008 è stata corrisposta al Comune di Genova, quale contributo di

costruzione, la somma complessiva di Euro 1.295.234,90, come dettagliatamente indicato nella richiamata relazione istruttoria datata 4 novembre 2014;

15 in data 14 dicembre 2012 la Torre Campi s.r.l. ha presentato allo Sportello Unico per le Imprese un progetto, rubricato con il n. 287/2012, in variante al P.U.C. vigente, ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97 e s.m.i., ed in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, progetto che, pur confermando l'impostazione generale del progetto in corso di esecuzione, proponeva una diversa destinazione d'uso di parte prevalente dell'edificio, finalizzata all'attivazione di un albergo low-cost, rivolto all'utenza del segmento business e del turismo familiare;

16 essendo venuto meno l'interesse alla realizzazione dell'intervento di cui al punto 15), in data 27 giugno 2014 la Torre Campi s.r.l. ha presentato allo Sportello Unico per le Imprese, con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto della Maisons du Monde Italie S.p.A., un progetto, rubricato con il n. S.U. 228/2014, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, ove attivare una grande struttura di vendita di generi non alimentari (complementi di arredo), in parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n.92/2011;

17 detto progetto, preliminarmente condiviso dall'Amministrazione, è stato esaminato, ai sensi dell'art.10, comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i., dalla Conferenza di Servizi in sede referente in data 16 luglio 2014;

18 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato con D.P.G.R. n. 44/2000, classifica l'area di intervento come Tessuto Urbano (TU), disciplinato dall'art. 38 delle relative Norme di Attuazione;

*19* il P.U.C., approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.03.2000, comprende l'area oggetto di intervento nel subsettore 1 del Distretto Aggregato 24b di Campi, disciplinato dallo S.A.U. approvato con D.C.C. n.115/1999;

*20* il Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, include il lotto interessato dal progetto nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU);

21 per l'approvazione del progetto si rende, pertanto, necessario procedere in modifica al PUC adottato, individuando un "Ambito con disciplina urbanistica speciale", che consenta il completamento delle previsioni insediative relative al lotto 6b dello S.A.U. Campi;

22 come si evince dalla Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese datata 4 novembre 2014, l'intervento di cui al precedente punto 16) prevede la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale articolato su due livelli interrati, destinati a parcheggi di pertinenza, e tre livelli fuori terra, per una Superficie Agibile (S.A.) di mq 4.018 circa, dove verrà attivata una grande struttura di vendita di generi non alimentari avente una Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) di mq 2.930;

23 in relazione all'obbligo di reperire spazi a standard urbanistici, il precedente progetto, assentito con provvedimento n. 301//2007 (e successiva variante di cui al provvedimento n. 717/2008) prefigurava un'esigenza di 3.949 mq di spazi pubblici, fabbisogno peraltro assolto nell'ambito dei complessivi spazi già realizzati in attuazione dello S.A.U. approvato con D.C.C. n. 115/1999, mentre la dotazione di spazi standard dovuti in base alla nuova soluzione progettuale di cui al precedente punto 16), a fronte delle nuove destinazioni d'uso previste ed ai sensi dell'art. 7 delle Norme Generali del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, risulta pari a complessivi 3.214 mq (80% della S.A.), pertanto non si rende necessario il reperimento di ulteriori spazi standard per parcheggi e verde pubblico;

24 il progetto prevede, inoltre, la realizzazione, a carico dell'Operatore, di opere di miglioramento della viabilità (peraltro già adeguata a supportare il carico indotto dall'intervento), consistenti in una rotatoria alla confluenza tra Corso Perrone e via

Renata Bianchi, con sistemazione a verde dell'area centrale, opere ricadenti in aree di proprietà comunale;

25 il Municipio VI Medio Ponente, con deliberazione consiliare n.8 del 29 settembre 2014, ha espresso, ai sensi dell'art. 59 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, parere favorevole in merito al progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l.;

26 con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stato, fra l'altro, espresso parere favorevole all'approvazione del progetto presentato da Torre Campi s.r.l., ed è stato, altresì, accettato ed approvato, l'atto di impegno/bozza di convenzione sottoscritto da ..... in data ....., autenticato nelle firme dal Notaio .....;

27 in data ..... il progetto è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in seduta deliberante, in cui fra l'altro si è dato atto dell'espressione degli Enti sovraordinati in merito alla legittimità della variante urbanistica;

28 nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ..... del .....;

**Visti**

- il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- il D. Lgs n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge Regione Liguria 04.09.1997 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge Regione Liguria 07.04.1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n.29/96 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione delle legge medesima;
- la legge Regione Liguria 05.04.2012 n. 10;
- la legge Regione Liguria 06.06.2008 n. 16 e successive modifiche e integrazioni;
- le Norme di Attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n 44 del 10.03.2000;
- il Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n..... del .....;

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante della presente convenzione, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

## Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione degli impegni connessi al progetto, rubricato con il n. S.U. 228/2014, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale a Genova, via Renata Bianchi/Corso Perrone, Municipio VI Medio Ponente, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

## Articolo 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

### 2.1. Esecuzione delle opere di urbanizzazione

2.1.1. La Parte Privata si impegna a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del citato progetto, la seguente opera di urbanizzazione, qualificabile quale opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i., come meglio definita nella Tavola "04 C - aggiornamento 24.7.2014.....", allegata al presente atto sotto la lettera "B":

2.1.1.1. rotatoria posta all'intersezione tra Corso Perrone e via Renata Bianchi, in modifica ed adeguamento della viabilità pubblica esistente, con sistemazione a verde dell'area centrale, ricadente interamente su area comunale.

2.1.2. La Parte Privata si obbliga a presentare al Settore Urbanistica - Ufficio Alta Sorveglianza, entro tre mesi dal rilascio del titolo abilitativo relativo al presente intervento, la progettazione esecutiva dell'opera di urbanizzazione sopra individuata, completa di tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio Alta Sorveglianza ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché del computo metrico – estimativo, necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui al successivo articolo 12 (garanzie).

2.1.3. La documentazione, di cui sopra, dovrà essere ritenuta idonea ed approvata dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.

2.1.4. La Parte Privata si obbliga, per sè e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.

2.1.5. L'opera di urbanizzazione sarà completa delle necessarie opere di smaltimento delle acque bianche (bocche di lupo), di impianto di irrigazione automatizzato per la parte sistemata a verde e dell'impianto di illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche da concordarsi con i competenti settori tecnici comunali, e avuto riguardo a quanto previsto al successivo punto 2.2.

2.2. **Costituzione di servitù di installazione e mantenimento impianto di illuminazione**

2.2.1. La torre faro da realizzarsi al centro della rotonda, con funzioni di impianto pubblicitario, predisposta per ospitare l'impianto di illuminazione pubblica, come meglio dettagliato nella tavola 05 B – aggiornamento 17.7.2014, allegata sub "C", resterà di proprietà della parte privata e/o aventi causa; detto manufatto sarà soggetto al rilascio della necessaria autorizzazione, da ottenersi presso i civici Uffici competenti prima dell'installazione dello stesso.

2.2.2. La parte privata, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, si impegna a costituire a favore del Comune di Genova servitù permanente per l'installazione e il mantenimento di impianto di illuminazione su detto manufatto.

2.2.3. Gli oneri di gestione e manutenzione dell'impianto di illuminazione pubblica, una volta attuati gli interventi previsti, resteranno a carico del Comune di Genova: a tale fine dovrà essere sempre garantito l'accesso all'impianto per gli interventi di manutenzione dello stesso, e potranno essere stipulati ulteriori specifici accordi con il soggetto preposto alla gestione e manutenzione dell'illuminazione pubblica, al fine di assicurare il regolare svolgimento degli interventi necessari alla funzionalità dell'impianto stesso e regolare quanto eventualmente necessario al fine dell'esercizio della servitù, da costituirsi ai sensi del presente atto.

## Articolo 3. MANUTENZIONI

3.1. La parte privata si obbliga ad assumere, a sua cura e spese, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dei muri, già realizzati in area di sua

proprietà, a margine e al di sotto della viabilità pubblica, garantendone nel tempo l'adeguato stato di conservazione e manutenzione.

## Articolo 4. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

4.1. Si dà atto che, al momento del rilascio del titolo abilitativo, la parte privata non corrisponderà al Comune di Genova alcuna somma a titolo di quota del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, a norma del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., nonché la quota di smaltimento rifiuti solidi liquidi e gassosi, in quanto l'importo complessivamente dovuto per il progetto di cui al presente atto, quantificato in Euro 665.799,00, è inferiore a quello già versato dalla parte privata medesima in occasione dei permessi di costruire citati nelle premesse, relativi all'attuazione dello stesso lotto.

4.2. In particolare la parte privata rinuncia al rimborso delle maggiori somme versate a tale titolo in occasione del rilascio dei permessi di costruire n.301/2007 e n.717/2008.

## Articolo 5. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

5.1. Si dà atto che, al momento del rilascio del titolo abilitativo, la parte privata non corrisponderà al Comune di Genova alcuna somma, a titolo di quota del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, a norma del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., in quanto l'importo dovuto per il progetto di cui al presente atto, quantificato in Euro 201.269,00, è inferiore a quello già versato dalla parte privata medesima in occasione dei permessi di costruire citati nelle premesse, relativi all'attuazione dello stesso lotto.

5.2. In particolare la parte privata rinuncia al rimborso delle maggiori somme versate a tale titolo in occasione del rilascio dei permessi di costruire n.301/2007 e n.717/2008.

## Articolo 6. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

6.1. La parte privata si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.

6.2. Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

## Articolo 7. ATTUAZIONE DEL PROGETTO

7.1. La parte privata si obbliga a realizzare, per quanto tecnicamente possibile, l'opera di urbanizzazione, di cui al precedente art.2, congiuntamente all'intervento privato, nel rispetto della vigente normativa e della tempistica e della modalità stabilite ai sensi del presente atto, nonché a garantire l'esecuzione dell'opera medesima in conformità alla progettazione esecutiva approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento.

7.2. L'area comunale, necessaria per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione, di cui al precedente art. 2, dovrà essere consegnata alla parte privata prima

dell'inizio dei relativi lavori e detto adempimento dovrà essere fatto constare tramite apposito verbale.

7.3. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte dell'opera di urbanizzazione prevista dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 12 (garanzie) e13 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza.

7.4. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione, rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.

7.5. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell' Ufficio Geologico.

7.6. Possibili priorità nella esecuzione dell'opera di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.

7.7. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna a richiedere preventivamente ad Aster ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.

7.8. La parte privata si impegna, inoltre, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine lavori, in collaborazione con ASTER S.p.A per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.

7.9. La parte privata assume a suo carico tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

## Articolo 8. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE E DI CONSEGNA DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE.

8.1. La parte privata si impegna a garantire il completamento e il collaudo dell'opera di urbanizzazione, di cui al precedente punto 2.1.1.1. nel termine massimo stabilito dall'articolo 34 della legge Regione Liguria n.16/2008 e s.m.i.

8.2. Ai fini di cui sopra, la dichiarazione di fine lavori dell'edificio dovrà comprendere analoga dichiarazione per le opere, di cui all'articolo 2; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 9 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e 10 (modalità per la consegna delle aree e delle relative opere ed impianti).

8.3. Il completamento ed il collaudo dell'opera, di cui al precedente art. 2, dovrà in ogni caso precedere il rilascio del Decreto di Agibilità, relativo al realizzando complesso.

## Articolo 9. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

9.1. L'esecuzione dell'opera di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 2, sarà coordinata e controllata dall'Ufficio Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali e i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.

9.2. La data di inizio dell'opera dovrà essere comunicata al Settore Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Alta Sorveglianza a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.

9.3. L'opera suddetta sarà soggetta a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista incaricato dalla parte privata, d'intesa con la Civica Amministrazione.

9.4. L'opera medesima sarà soggetta altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.

9.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.

9.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.

9.7. La parte privata manleva il Comune di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto assunte per intero dalla parte privata.

## Articolo 10. MODALITÀ PER LA CONSEGNA DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

10.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 8 (termini massimi di esecuzione e di consegna dell'opera di urbanizzazione), la presa in consegna dell'opera, da realizzarsi su sedime di proprietà comunale, di cui al precedente punto 2.1.1.1., ivi compreso l'impianto di illuminazione (anche per la parte ricadente su installazione privata), avverrà ad avvenuta ultimazione dell'opera prevista e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo della medesima a carico della parte privata, nonché della stipulazione dell'atto per la costituzione di servitù permanente per l'installazione e il mantenimento di impianto di illuminazione pubblico, da porre in opera sulla torre faro al centro della rotatoria stradale.

10.2. Il sedime, interessato dall'opera, e tutti gli impianti previsti, passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione, previa redazione di apposito verbale sottoscritto dalle parti; tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso ravvisi la necessità di un'urgente utilizzazione degli stessi per i fini previsti dalla presente convenzione.

## Articolo 11. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

11.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

11.2. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere, nell'ipotesi che la proprietà venga suddivisa tra diversi soggetti, eventuali subentri di terzi restano subordinati alla costituzione di un unico soggetto giuridico, di cui sarà data tempestiva comunicazione al Comune di Genova, che sarà responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.

## Articolo 12. GARANZIE

12.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione dell'opera di urbanizzazione assunta a carico della parte privata, nei modi e nei termini previsti dal presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo di seconda fase, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da Istituto bancario o impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi dell'articolo 128 Decreto Legislativo 17.03.1995 n. 175 o da Società di intermediazione finanziaria iscritta nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385, in possesso di apposita autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel rispetto dei criteri di cui al D.P.R. n. 115/2004, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.

12.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo dell'opera che la parte privata si impegna a realizzare; ai sensi della nota dell'Ufficio Alta Sorveglianza in data 29 settembre 2014, l'importo ammonta ad Euro 205.536,49 (compreso l'impianto di illuminazione pubblica).

12.3. L'importo della fideiussione sarà altresì maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta dell'opera disposta, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata; pertanto l'importo totale da garantire sarà pari ad Euro 226.09,139.

12.4. L'importo della fideiussione potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.

12.5. La garanzia di cui sopra sarà, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotta parzialmente fino alla misura del 80%, in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferiscono, da farsi constare da apposita certificazione, con l'obbligo comunque per la parte privata di integrare la garanzia medesima, qualora venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

12.6. Il residuo 20% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi, ad avvenuta presa in consegna del bene, come previsto al precedente articolo 10, nonché ad avvenuta stipulazione dell'atto pubblico di costituzione di servitù permanente per l'installazione e il mantenimento di impianto di illuminazione pubblico da porre in opera sulla torre faro al centro della rotatoria stradale.

12.7. La fideiussione dovrà abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 C.C., sia l'eccezione di cui al primo comma dell'articolo 1957 dello stesso codice.

12.8. La polizza dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.

12.9. In caso di escussione della fideiussione, a fronte di inadempienza alle obbligazioni previste dal presente atto, la parte privata si obbliga sin d'ora, per sé e/o aventi causa, a provvedere alla riconsegna dell'area comunale interessata dalle opere di urbanizzazione, previa semplice richiesta del Comune ed entro i termini indicati dal Comune stesso.

12.10. Ancorché la garanzia sia commisurata al valore delle opere, essa è prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente

territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata.

## Articolo 13. INADEMPIENZE

13.1. In caso di inadempienza della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.

13.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:

13.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 7 (Attuazione del Progetto).

13.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione dell'opera di urbanizzazione, di cui all'art. 2, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;

13.2.3. esecuzione dell'opera di urbanizzazione, di cui all'art.2, in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione e rifiuto a consegnare l'area pubblica e/o a stipulare l'atto per la costituzione di servitù per installazione e mantenimento di impianto di illuminazione, nei modi e nei termini di cui al precedente articolo 10;

13.2.4. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 12 (garanzie);

13.2.5. mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 11 (trasferimento degli immobili a terzi);

13.2.6. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

## Articolo 14. TRASCRIZIONE

14.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata.

14.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per la costituzione di diritti reali, come previsto dal presente atto.

14.3. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, da parte della parte privata o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 7 (Attuazione del progetto) e 8 (Termini massimi di esecuzione e di consegna dell'opera di urbanizzazione).

## Articolo 15. SPESE

15.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico della parte privata, che chiede le agevolazioni fiscali in materia.

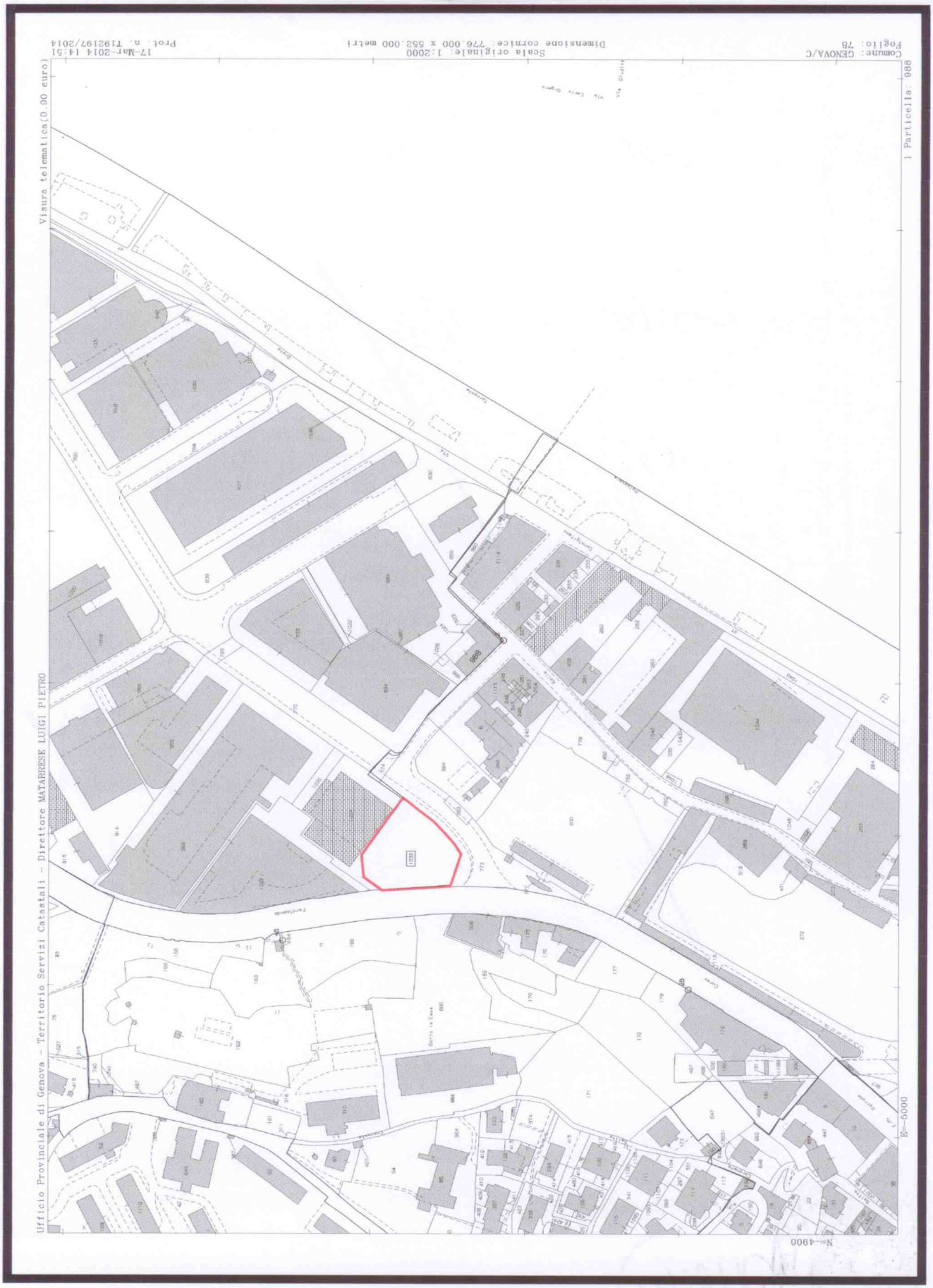
15.2. Resteranno altresì a carico della parte privata i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione, ivi

compresi quelli derivanti dall'acquisizione di opere e manufatti da parte del Comune e/o per gli atti pubblici necessari per la costituzione di servitù.

## Articolo 16. RINVIO AL CAPITOLATO GENERALE DEL COMUNE

16.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme e procedure del vigente Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici approvato con decreto ministeriale dei Lavori Pubblici n. 145 del 19.04.2000, di cui la parte privata dichiara di essere a conoscenza.

# Allegato Sub. A




STRALCIO N.C.T. : Sez. GE/C - Foglio 78 - Mapp. 1032

## LEGENDA

| | |
|---|---|
| N° 7 | NUOVO PALO E RELATIVO CORPO ILLUMINANTE PER IL QUALE DOVRA' ESSERE PREVISTA LA FORNITURA ED INSTALLAZIONE "EX NOVO". TIPOLOGIA ED ALTEZZA PALO + ACCESSORI COME ESISTENTI. – FORNITURA E POSA NUOVO CORPO ILLUMINANTE Tipo: CREE LXOTS 704 E – Ledway Road TS 4Q Led. – REALIZZAZIONE NUOVA LINEA DI ALIMENTAZIONE COME DA SPECIF. A PARTIRE DAL Q.E. (IP) ESISTENTE |
| TORRE FARO + TOTEM | NUOVA "TORRE FARO" DA INSTALLARSI A CENTRO ROTONDA SU PALO IN ACCIAIO A SEZ. VARIABILE A SUPPORTO DEI CORPI ILLUMINANTI E "TOTEM PUBBLICITARIO" DI TIPO TRIFACCIALE; N° 2 CORPI ILLUMINANTI Tipo: CREE XAK F12E+4 Edge HO AREA F (TS) 120 Led compresa nuova linea di alimentazione. |
| | NUOVA AIUOLA REALIZZATA SU FONDO NATURALE ULTIMATA CON TERRENO VEGETALE E PACIAMATURA SUPERFICIALE, SARA' PIANTUMATA CON ESSENZE "BASSE" A CESPUGLIO E TAPPEZZANTI. SARA' DOTATA DI IMPIANTO DI IRRIGAZIONE AD ALA GOCCIOLANTE AD ATTIVAZIONE AUTOMATICA e TEMPORIZZATA. |
| | NUOVE CADITOIE STRADALI A "BOCCA DI LUPO" COMPRESO CHIUSINO PER ISPEZIONE. IL TUTTO IN GHISA SFEROIDALE CARRABILE DEL TIPO CORRENTEMENTE IN USO NEL COMUNE DI GENOVA. |

## SISTEMA LOGES

SEGALETICA e PERCORSI TATTILI PER MOBILITA' AUTONOMA DI NON VEDENTI - D.P.R. 503 / 96

| TIPO | RETINO | DESCRIZIONE | | MATERIALE | CODICE LOGES |
|---|---|---|---|---|---|
| —— | | DIREZIONE RETTILINEA | ATTRAVERSAMENTO PEDONALE | CEMENTO STAMPATO | I° LIVELLO |
| | | PERICOLO VALICABILE | PERICOLO IMMINENTE CHE PUO' ESSERE VALICATO COME PER ATTRAVERSAMENTO CARREGGIATA STRADALE | CEMENTO STAMPATO | II° LIVELLO |

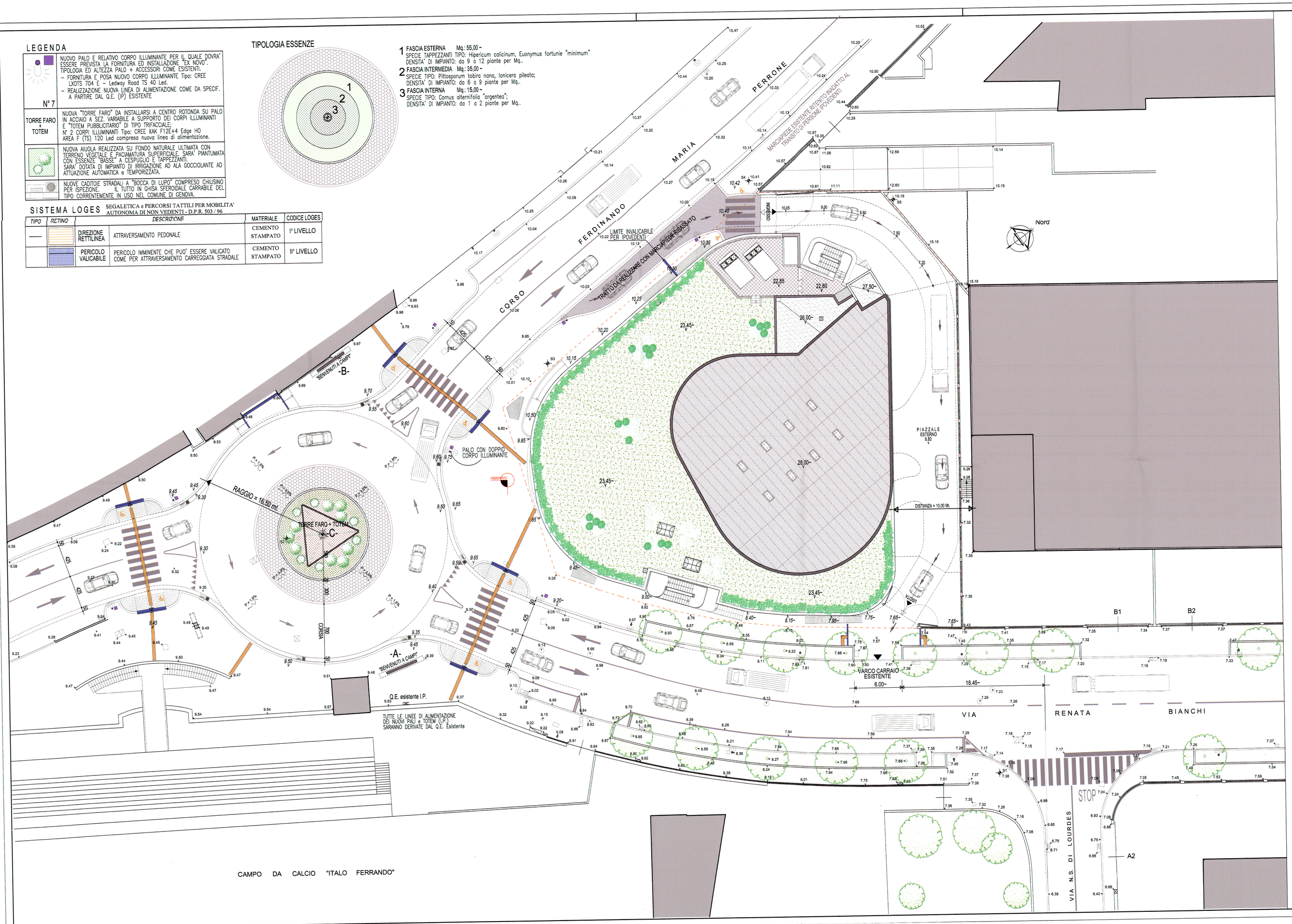
## TIPOLOGIA ESSENZE




1 **FASCIA ESTERNA** Mq.: 55,00 ~
SPECIE TAPPEZZANTI TIPO: Hipericum calicinum, Euonymus fortunie "minimum"
DENSITA' DI IMPIANTO: da 9 a 12 piante per Mq..

2 **FASCIA INTERMEDIA** Mq.: 35,00 ~
SPECIE TIPO: Pittosporum tobira nana, Ionicera pileata;
DENSITA' DI IMPIANTO: da 6 a 9 piante per Mq..

3 **FASCIA INTERNA** Mq.: 15,00 ~
SPECIE TIPO: Cornus alternifolia "argentea";
DENSITA' DI IMPIANTO: da 1 a 2 piante per Mq..




# Allegato Sub. B

TORRE CAMPI S.r.l.
Filippo Delle Piane

| | | | |
|---|---|---|---|
| - C - | ADEGUAMENTI BARRIERE & – UFFICIO ACCESSIBILITA — Arch. C. Moccià — | 24.07.2014 | MAU |
| - B - | AGGIORNAMENTI (ASTER) – MARCIAPIEDE A RASO LATO C.so PERRONE | 17.07.2014 | MAU |
| modifiche | | data | firma |


STUDIO CANEPA ASSOCIATI
Ing. Giovanni Canepa – arch. Maurizio Canepa – Ing. Giovanni G. Canepa
16121 Genova – Via D. Fiasella, 16/22 – Tel/Fax 010.561.227 – 010.585.064
e-mail: associati@studiocanepa.it – Codice Fiscale e Partita IVA 03785800109


COMMITTENTE TORRE CAMPI S.r.l. — Via Operai n° 20 - 16149 - GENOVA — tel. 010.644.38.80 – fax. 010.642.31.23
CON COSTRUZIONI S.P.A. — Via A. M. Maragliano, 8 - 16121 - GENOVA

LAVORO PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO DESTINATO AD OSPITARE UNA *"GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI NON ALIMENTARI"*
LOTTO 6b del S.A.U. di Campi - Via R. Bianchi - Corso Perrone - a CAMPI di Genova - DEC. GIUNTA n° 25/2014

UV. PROGETTAZIONE: PROGETTO DEFINITIVO — MA MO

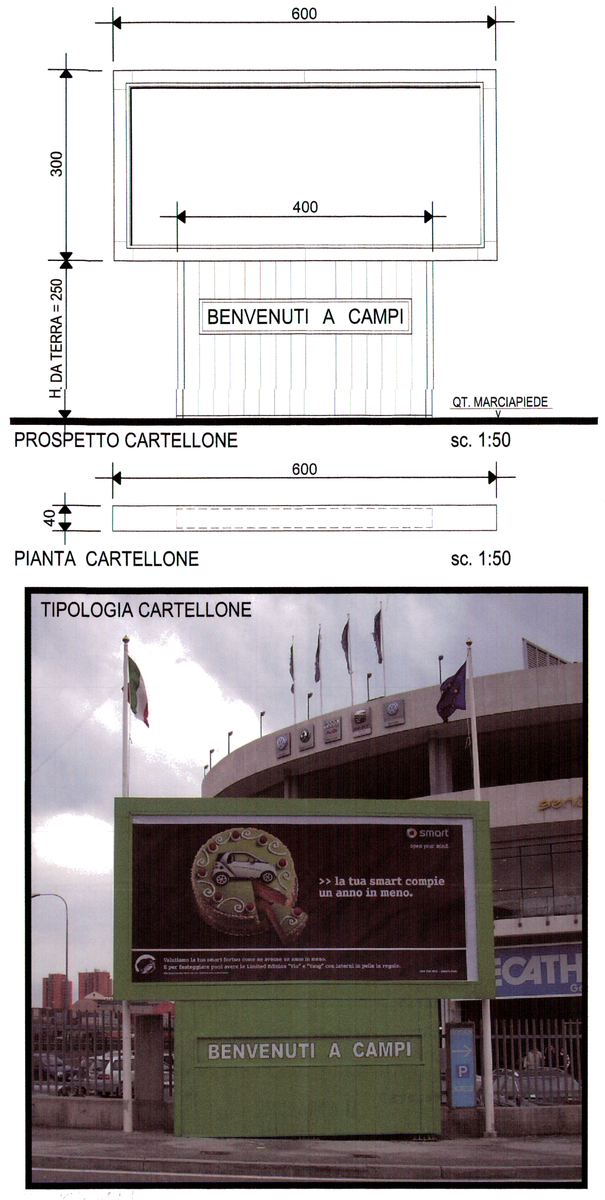
OGGETTO
# PLANIMETRIA GENERALE DELLE SISTEMAZIONI CON ASSETTO DELLA VIABILITA' A CONTORNO
*- NUOVA ROTATORIA e SPAZI PERTINENZIALI -*

disegno n. **04-C-**

LOTTO DI INTERVENTO
SUP. MQ.: 2.565 ~

disegnatore MAU

C018 | SC | DIS | D | ARC | 004 | C — data GIUGNO 2014 — scala 1:200 — tipo elaborato ARCHITETTONICO




PROSPETTO CARTELLONE sc. 1:50



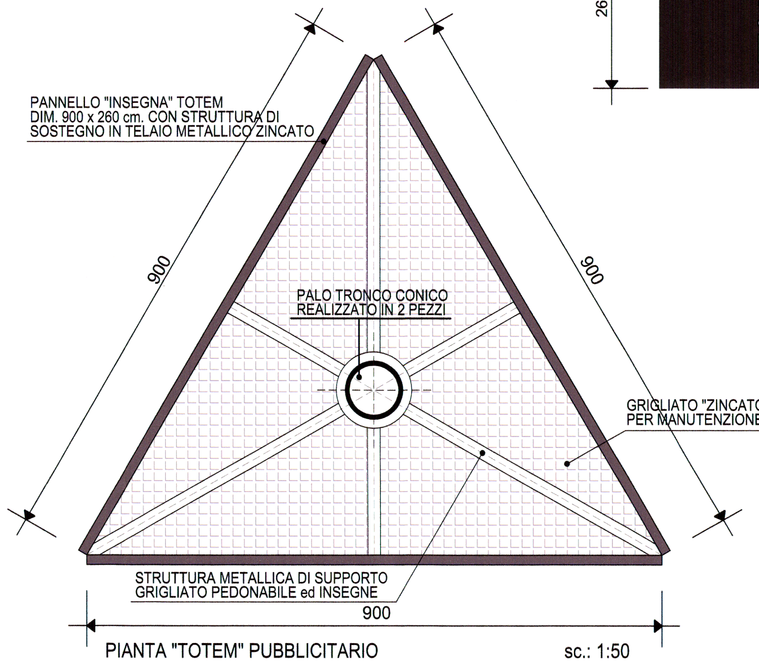

PIANTA CARTELLONE sc. 1:50

TIPOLOGIA CARTELLONE

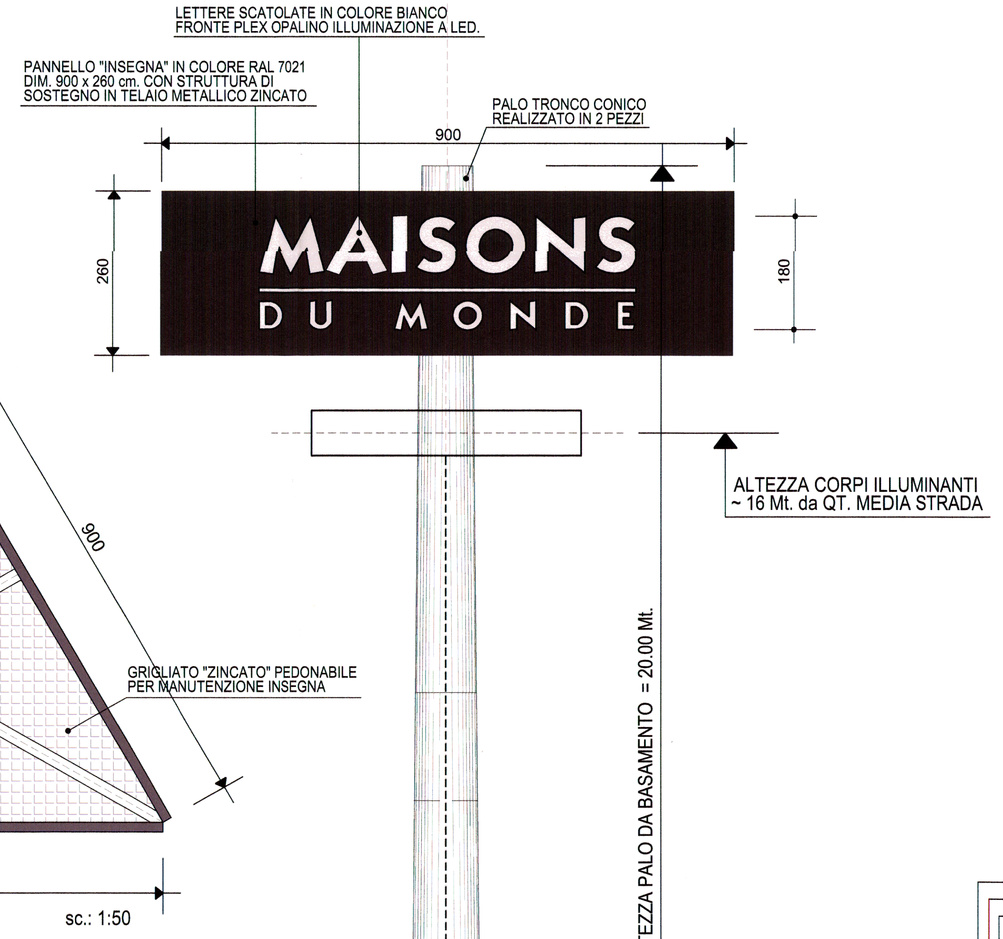



NUOVI CARTELLONI PUBBLICITARI *"BENVENUTI A CAMPI"* IN POSIZIONE A e B. SARANNO REALIZZATI IN CONFORMITA' (TIPOLOGIA e MATERIALI) A QUELLI GIA' PRESENTI NELL'AREA DI CAMPI ed AUTORIZZATI. AVRANNO IMPIANTO DI ALIMENTAZIONE FM. DEDICATO.
CARTELLO - A - : SOSTITUISCE QUELLO GIA' ESISTENTE IN LOCO CHE SARA' ELIMINATO
CARTELLO - B - : INTEGRA la SEGALETICA A SEGUITO REALIZZAZIONE della ROTONDA.

*N.B: I NUOVI CARTELLI SONO STATI UBICATI IN POSIZIONE TALE DA NON OSTRUIRE e/o IMPEDIRE LA VISIBILITA' IN INGRESSO/USCITA DALLA ROTONDA.*
*L' UBICAZIONE E' STATA CONCORDATA ANCHE CON: OPE FedericoOlcese Pubblicità Esterna S.p.A. ed il CONSORZIO CAMPI.*

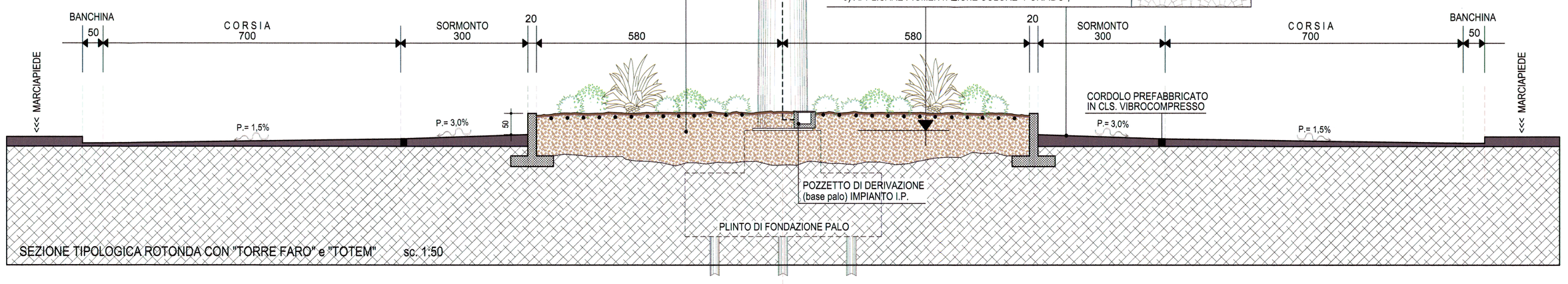



PIANTA "TOTEM" PUBBLICITARIO sc.: 1:50

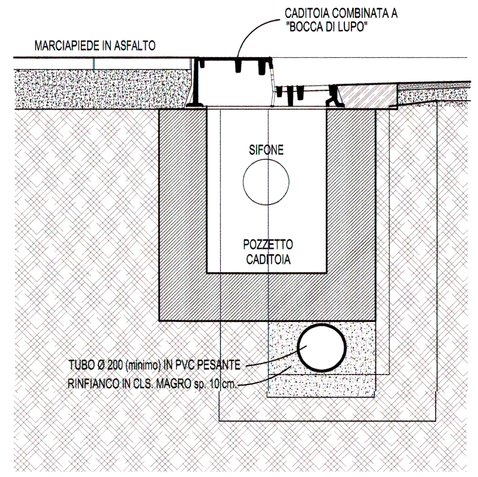



TUBO "TAZ" ESTERNO - STAFFATO AL PALO - DEDICATO AL SOLO IMPIANTO DI I.P.

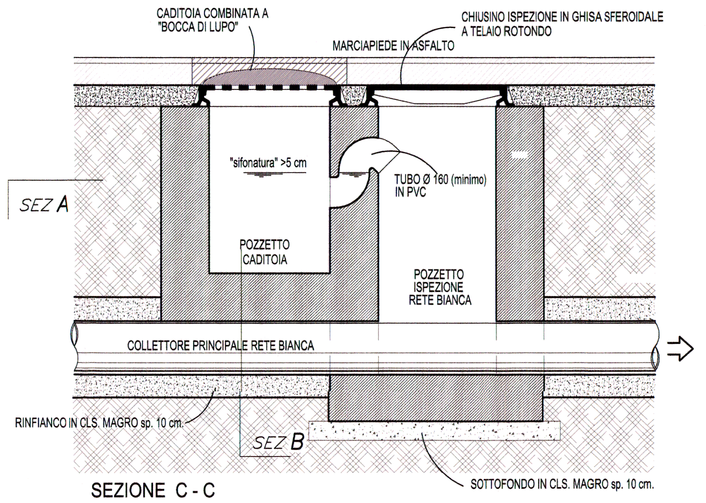
NUOVA "AIUOLA" A SEZIONE CIRCOLARE Ø 12.00~ MT. REALIZZATA SU FONDO NATURALE E CONTENUTA IN CORDOLO PERIMETRALE IN C.A. ESEGUITO IN OPERA. VERRA' COMPLETATA CON POSA DI TERRENO VEGETALE IDONEAMENTE SISTEMATO E FINITA SUPERFICIALMENTE CON MATERIALE PACCIAMANTE. SARA' DOTATA DI IMPIANTO DI IRRIGAZIONE AUTOMATIZZATO AD "ALA GOCCIOLANTE" E PIANTUMATA CON ESSENZE TAPPEZZANTI ED A BASSO FUSTO COME INDICATO AL FINE DI NON OSTACOLARE LA VISIBILITA' AL TRAFFICO VEICOLARE CHE PERCORRE LA ROTONDA.



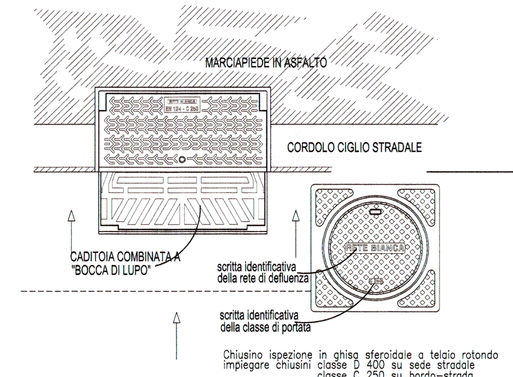

SEZIONE TIPOLOGICA ROTONDA CON "TORRE FARO" e "TOTEM" sc. 1:50



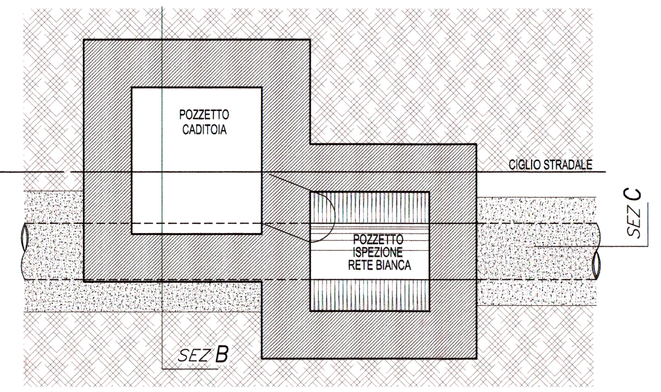

SEZIONE B - B




SEZIONE C - C

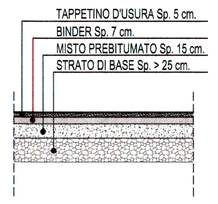



PIANTA A QUOTA STRADA




SEZIONE ORIZZONTALE A - A

Tutte le reti di smaltimento acque "bianche" stradali saranno eseguite con tubazioni in PVC rigido "pesante" serie SN4 ex-tipo UNI 303/1
Tutti i collettori saranno dotati di pozzetti d'ispezione in corrispondenza di ogni cambio di direzione sia altimetrica che planimetrica, in corrispondenza di allacci ad altri collettori, e comunque ove necessario, in modo che ogni tratto di tubo sia raggiungibile e ispezionabile
I tratti suborizzontali avranno pendenza non inferiore all' 1%
Le tubazioni interrate saranno rinfiancate con getto di calcestruzzo magro dos. 150 kg/mc dello spessore minimo di 10 cm




FINITURA IN ASFALTO PLASTIFICATO PIGMENTATO IN COLORE PORFIDO AD EFFETTO STAMPATO ESEGUITO DI MASSIMA:
1) STENDERE IL TAPPETINO D'USURA A RIFIUTO sp. 5 ~ cm.;
2) COMPATTARE CON RULLO LEGGERO;
3) POSIZIONARE MATRICI IN ACCIAIO A DISEGNO "PAVE" SU MANTO ANCORA CALDO a ~ 80 °C;
4) IMPRIMERE LE MATRICI SU ASFALTO CON COMPATTATORE VIBRANTE DEL PESO DI ~ 450 Kg.;
5) TERMINATA LA FASE DI "STAMPA" AD ASFALTO FREDDO, RIMUOVERE LE MATRICI E RIPULIRE TUTTE LE SUPERFICI;
6) APPLICARE PIGMENTAZIONE COLORE "PORFIDO";

# Allegato Sub. C

IN ORIGINALE FIRMATO: FILIPPO DEGHEDINE
VISTO PER AUTENTICITÀ
GENOVA, 19 NOVEMBRE 2014
IN ORIGINALE FIRMATO: PAOLO TORRENTE MARIO (SIGILLO)

TORRE CAMPI S.r.l.
Filippo Delle Piane

| modifiche | | data | firma |
|---|---|---|---|
| -B- | AGGIORNAMENTI (ASTER) – IMPIANTO I.P. | 17.07.2014 | MAU |

**STUDIO CANEPA ASSOCIATI**
Ing. Giovanni Canepa – arch. Maurizio Canepa – Ing. Giovanni G. Canepa
16121 Genova – Via D. Fiasella, 16/22 – Tel/Fax 010.561.227 – 010.585.084
e-mail: associati@studiocanepa.it – Codice Fiscale e Partita IVA 03783800109

COMMITTENTE TORRE CAMPI S.r.l. — Via Operai n° 20 - 16149 - GENOVA — tel. 010.644.38.90 – fax. 010.642.57.23
CON COSTRUZIONI S.P.A. — Via A. M. Maragliano, 8 - 16121 - GENOVA

LAVORO PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO DESTINATO AD OSPITARE UNA *"GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI NON ALIMENTARI"*
LOTTO 6b del S.A.U. di Campi - Via R. Bianchi - Corso Perrone - a CAMPI di Genova - DEC. GIUNTA n° 25/2014

LIV. PROGETTAZIONE: PROGETTO DEFINITIVO — MAMO

OGGETTO
*- NUOVA ROTATORIA e SPAZI PERTINENZIALI -*
- TIPOLOGIA NUOVI CARTELLONI PUBBLICITARI -
- SEZIONE TIPOLOGICA ROTONDA CON "TORRE FARO" e "TOTEM" -
- DETTAGLI COSTRUTTIVI - NUOVE CADITOIE - MATERIALI E FINITURE -

disegno n. **05 -B-**

| disegnatore | | data | scala | tipo elaborato |
|---|---|---|---|---|
| MAU | C018 1 SC DIS D ARC 005 B | GIUGNO 2014 | 1:50–VAR. | ARCHITETTONICO |

# STUDIO LEGALE IVALDI

Gian Costeso
13.08.2014

PIAZZA MATTEOTTI N. 2/3 B – 16123 GENOVA
TEL. 010.8686258 - 010.8686498 - FAX. 010.8691031
info@studiolegaleivaldi.com

AVV. ENRICO IVALDI
AVV. MATTEO LACAGNINA
AVV. MICHELA PINASCO
AVV. ILARIA ZAMPARO
AVV. MASSIMO FICHERA
AVV. LUIGI TRIGARI
AVV. ALESSIO POGGIO
AVV. STEFANO RIDONDELLI
AVV. CHRISTIAN MERLO
AVV. VALENTINA VECCHIO
DOTT. PATR. PAOLO REPETTO
DOTT. PATR. FRANCESCO MARTINI
DOTT. DAVIDE COCCO

COMUNE GENOVA
13 AGO 2014
SPORTELLO UNICO IMPRESE

DIREZIONE URBAN LAB, SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE
14 AGOSTO 2014
Protocollo N. 21963

Al Comune di Genova
Direzione Urbanistica , S.U.E. e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello unico per le Imprese
Via di Francia 1
16149 Genova

## OSSERVAZIONI

**ai sensi dell'art. 10 comma 6 della Legge regionale 5 aprile 2012 n. 10**

della Società Biasotti Group S.r.l. (CF- P.IVA 03607980103) con sede legale in Genova, Via Di Francia 13, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. Antonio Barba, assistita nel presente atti dall'Avv. Enrico Ivaldi con Studio in Genova, Piazza Matteotti 2/3B come da mandato in calce al presente atto

**in relazione**

alla Conferenza di Servizi, ex art. 10, comma 3, L.R. 10/2012 e s.m.i. instaurata per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in Via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone (S.U. 228/2014) a parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

**Premesso**

**1.L'esponente e la sua proprietà.**

La Società Biasotti Group S.r.l. è proprietaria della superficie del complesso immobiliare sito in Genova, Via Renata Bianchi 44, 76 – dati catastali: Sez. Urb: COR, Foglio 78, particella 768, sub 56, 63. L'immobile venne acquistato per recuperare e riqualificare l'area e realizzarvi un insediamento commerciale. Tuttavia ad oggi, l'area in questione è qualificata come zona industriale a destinazione non commerciale e ciò ha impedito allo stato all'esponente di poterne ottimizzare l'utilizzo.

Attualmente le aree di proprietà di Biasotti Group S.r.l. sono utilizzate quale struttura a servizio della Società BMW ove sono impiegate 25 persone.

**2. La procedura di cui alla Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l..**

Dalla presa visione degli atti oggetto del procedimento di cui alla Conferenza di Sevizi in questione è emerso che la Società Torre Campi S.r.l. ha presentato un progetto volto alla realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale / grande struttura di vendita di generi non alimentari a parziale modifica al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011.

L'immobile in questione si trova ad una distanza di circa 150 m dalle aree di proprietà dell'esponente.

L'esponente, ritiene che il progetto formulato dalla Società Torre Campi S.r.l. e la richiesta di variazione di destinazione d'uso dell'area siano pienamente adeguati e funzionali ad una migliore riqualificazione ed ad un recupero della zona e per tale motivo formulate queste premesse, sottopone quindi al Comune le seguenti

**OSSERVAZIONI**

1. Si chiede anzitutto che il procedimento in corso abbia l'effetto di rimettere in discussione anche le previsioni urbanistiche relative all'area nella quale sono collocati gli immobili di proprietà dell'esponente che, come detto, si trovano a circa 150 m di distanza rispetto a quelli di proprietà della Società Torre Campi S.r.l.

Si insta in particolare affinchè codesta Amministrazione, anche in virtù del principio di parità di trattamento, metta mano alla disciplina dell'area, nella quale si collocano gli immobili di proprietà della Società Biasotti Group e della Società Torre Campi S.r.l. sancendone il ruolo

e la destinazione commerciale liberandola dagli oneri e vincoli eccessivi che gravano sul piano procedimentale e sostanziale sulla sua attuazione.

L'esponente ha invero necessità di formulare le presenti osservazioni per due ordini di motivazioni:

a) l'attuale destinazione d'uso concessa alle aree ove sono collocati gli immobili di proprietà della Società Biasotti Group non garantisce alla medesima la possibilità di mantenere in servizio circa 25 dipendenti in quanto la Società BMW, ai fini della proroga del contratto di concessione in uso degli immobili, richiede che i medesimi abbiano destinazione d'uso commerciale.

In assenza di una modifica di destinazione d'uso, l'esponente si vedrebbe pertanto costretta ad avviare procedure di licenziamento dei lavoratori attualmente impiegati negli immobili in questione;

b) l'attuale destinazione d'uso concessa alle aree ove sono collocati gli immobili di proprietà della Società Biasotti Group preclude alla medesima l'utilizzo ottimale degli spazi a sua disposizione e qualora venga confermata da codesta Amministrazione, impedirà all'esponente di utilizzarla per finalità commerciali allorché l'attività svolta in tale aerea sarà trasferita nel compendio di San Benigno, in Via di Francia, come da progetto già presentato a codesta Amministrazione, con evidente danno a livello occupazionale.

* * *

Sulla base delle suesposte considerazioni, la Società esponente, in persona del presidente *pro tempore*, chiede pertanto che il Comune prenda in considerazione le presenti osservazioni, presentate in prospettiva di collaborazione con Codesta Amministrazione, e le accolga.

Con riserva di agire in via giurisdizionale per la tutela dei diritti ed interessi della Società, qualora questi potessero ritenersi lesi dalle decisioni adottate a conclusione del procedimento.

Con osservanza

Genova, 11 agosto 2014

Avv. Enrico Ivaldi

# STUDIO LEGALE

## PROCURA

Il sottoscritto Sig. Antonio Barba, nato a Gallipoli (LE) il 10 agosto 1950, in qualità di legale rappresentante della Società Biasotti Group S.r.l. (CF- P.IVA 03607980103), con sede legale in Genova, Via Di Francia n. 13, conferisce procura all'Avv. Enrico Ivaldi (CF VLDNRC01D969A) al fine di predisporre osservazioni in relazione al procedimento per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in Via Renata Bianchi/Corso F.M. Perrone. Elegge domicilio presso lo Studio dell'Avv. Enrico Ivaldi in Genova (16123), Piazza Matteotti 2/3B.

Genova, 11 AGOSTO 2014

Il Legale Rappresentante Signor Antonio Barba

Per autentica

Genova, 11 AGOSTO 2014

Avv. Enrico Ivaldi

COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 18 0 N. 2014-DL-392 DEL 26/11/2014 AD OGGETTO:**
**CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011.**
**PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.**

| **PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)** |
|---|
| Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento |

26/11/2014

Il Dirigente Responsabile
[Arch. Ferdinando De Fornari]

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

| | |
|---|---|
| **CODICE UFFICIO: 118 18 0** | **DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE URBANISTICA** |
| **Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-392 DEL 26/11/2014** | |

**OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011. PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.**

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI [ ] NO [x]

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

| Anno di esercizio | Spesa di cui al presente provvedimento | Capitolo | Impegno Anno | Impegno Numero |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI [ ] NO [x]

Documento Firmato Digitalmente

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

| Anno di esercizio | Capitolo | Centro di Costo | Previsione assestata | Nuova previsione | Differenza + / - |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI ☐ NO ☒

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

| Tipo inventario e categoria inventariale | Tipo partecipa-zione (controllata/ collegata o altro) | Descrizione | Valore attuale | Valore post-delibera |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI ☐ NO ☐

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

| | |
|---|---|
| Effetti negativi su conto economico | |
| Effetti negativi su stato patrimoniale | |

Documento Firmato Digitalmente

Osservazioni del Dirigente proponente:
La Società richiedente, come risulta da Atto di Impegno, rinuncia a chiedere rimborso risultante dalla differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto che si approva con la presente proposta di delibera.

Genova, 26 nov. 14

Il Dirigente
Arch. Ferdinando De Fornari

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 18 0 N. 2014-DL-392 DEL 26/11/2014 AD OGGETTO:**
**CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011.**
**PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.**

| **ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)** |
| --- |
| Non necessita |

09/11/2014

Il Direttore di Ragioneria
[Dott.Giovanni Librici]

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 18 0 N. 2014-DL-392 DEL 26/11/2014 AD OGGETTO:**
**CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011.**
**PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.**

| **PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)** |
|---|
| Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento. |

09/12/2014

Il Dirigente del Settore Contabilità e Finanza
[Dott. Giovanni Librici]

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 18 0 N. 2014-DL-392 DEL 26/11/2014 AD OGGETTO:**
**CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011.**
**PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.**

| **PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE**<br>**(Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)** |
|---|
| Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento |

10/12/2014

Il Vice Segretario Generale
[Avv. Edda Odone]

Documento Firmato Digitalmente