

STUDIO LEGALE GERBI - MASSA

VIA ROMA, 11/1 - 16121 GENOVA

23

AVV. GIOVANNI GERBI
AVV. FRANCESCO MASSA

AVV. ILARIA DELUIGI
AVV. ILARIA GRECO
AVV. LUCA SAGUATO
AVV. CARLO BILANCI
AVV. ELISABETTA CAORSI
AVV. GIANLUCA PETRUZZELLI
AVV. EMANUELE GERBI
AVV. LUCA LEONARDI



GENOVA, 3 aprile 2012
TEL. 010 5958327 (R.A.) - FAX 010 591817
E. MAIL: segreteria@studiogerbimassa.it
COD. FISC. E PART. IVA 01809550997

On.le
Comune di Genova - Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova

On.le
Regione Liguria
Piazza De Ferrari, 1
16121 Genova

On.le
Provincia di Genova
Piazzale Mazzini, 2
16122 Genova

Osservazioni

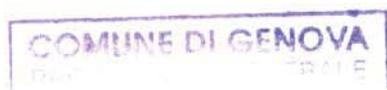
dell'Avv. Giovanni Gerbi, residente

nei confronti

del progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Genova 7 dicembre 2011 n. 92, in pubblicazione dal giorno 8 febbraio 2012.

- Lette la "Relazione descrittiva dell'apparato normativo" e le "Norme generali" il sottoscritto, a fini esclusivamente collaborativi e nella prospettiva di una migliore o più appropriata formulazione definitiva del Piano, evidenzia i seguenti *profili* che ritiene *critici* ove non palesemente rivelatori di contrarietà alle norme.

La formulazione sarà particolarmente sintetica nella certezza che chiunque



03 APR 2012

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11.04.2012
FASC. N° 73

109560 SIMONDI

VIA S. V. L. ORB.

URBAN LAB (PROTEVALE)

consideri i *profili* elencati comprenderà immediatamente che cosa si è inteso segnalare.

* * *

- 1) "Il Piano prevede che **la progettazione dei Distretti speciali di concertazione** nonché di quelli di iniziativa pubblica **debba** essere sottoposta **a concorsi di idee su bandi predisposti dalla C.A.**". Il sottoscritto ritiene che con riguardo alla progettazione predisposta da privati il PUC **non** possa stabilire attraverso quale procedura vadano scelti i progettisti e la progettazione.
- 2) La V.A.S. avrebbe dovuto essere fatta **prima** della adozione del progetto preliminare del PUC (come disposto da Cons. Stato, Sez. IV, 12 gennaio 2011 n. 133; Tar Campania, Napoli, Sez. II, 20 aprile 2010 n. 2043; Tar Umbria 19 giugno 2006 n. 325; Tar Lombardia, Milano. Sez. II, 17 maggio 2010 n. 1526).
- 3) Il PUC calcola la **capacità insediativa** (ai fini della verifica e della determinazione degli standards urbanistici) comprendendo nel peso insediativo esistente "*abitanti*", "*posti letto*" e "*addetti*". Si avrebbero complessivamente 903.913 unità. Il *sistema* di calcolo non è conforme alla legge che lo parametrizza agli "*abitanti*" (insediati o da insediare) e alla volumetria.
Calcolare "*addetti*" che siano anche "*abitanti*" significa calcolare **due volte** il medesimo addendo.
- 4) Gli "*spazi pubblici di previsione*" sono indicati in mq. 17.170.345. Quelli esistenti in mq. 11.917.225. La previsione è di un aumento superiore al 40% calcolato sulla base di un "*peso insediativo*" di per se già sovradimensionato. Non si rinviene una adeguata motivazione di tale sovradimensionamento.
- 5) La Tabella di Relazione al D.M. 2 aprile 1968 (imposta dall'art. 27.3 L.U.R.) non pare del tutto corretta ove ascrive alla zona A ambiti (o parte di ambiti: ad esempio AC.US) che **non** presentano i caratteri delle zone A.

- 6) Il PUC deve essere adeguato (laddove individua "aree boscate") alla nuova definizione legislativa di bosco di cui all'art. 26, lett. b), comma 1, D.L. 9 febbraio 2012 n. 5.
- 7) Il PUC definisce i Distretti speciali di concertazione come "*porzioni della città dove ... il Piano si limita ad indicare gli obiettivi della trasformazione attesa dando atto che il percorso di pianificazione generale non è ancora concluso e che si dovrà procedere, una volta conclusa la fase della concertazione, a specifiche varianti integrative ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997 [...]*". In tal modo il PUC non disciplina -come invece dovrebbe- l'intero territorio comunale e rimanda, inammissibilmente, a "*varianti integrative*" in esito ad una procedura ("*concertazione*") di per se illegittima (sotto il profilo sopra evidenziato relativo alle imposte modalità di progettazione).
- 8) Il PUC vincola la destinazione d'uso alberghiera di 97 alberghi, di una RTA e di tre campeggi. Non risulta che il vincolo alberghiero sia conseguenza **delle valutazioni** di cui alla L.R. 1/2008 delle quali, comunque, non si è trovata esplicitazione. Nè risulta possibile vincolare la destinazione d'uso **dei campeggi**.
- 9) L'art. 7 delle Norme Generali disciplina, **confondendo**, le opere di urbanizzazione (che sono appunto *opere*) e gli standards urbanistici (che sono rapporti o *aree*) ed introduce un **inammissibile finanziamento** del Comune imponendo, anche per interventi non soggetti a PUO, una dotazione di aree di standard e consentendo (il più delle volte rendendola peraltro di fatto "*necessaria*") la monetizzazione. La dotazione, imposta ad interventi soggetti a titolo edilizio diretto, di aree di standard **negli Ambiti** di conservazione e di riqualificazione **è giuridicamente ingiustificata ed inammissibile**. Se poi si tiene conto, quanto agli interventi residenziali, della necessaria quota di ERP/ERS (per superficie > mq. 500) l'onere è, oltrechè non giustificato,

insostenibile.

Imporre una dotazione di aree laddove esse non sono reperibili nè sono necessarie e consentirne la monetizzazione significa assoggettare quegli interventi a **pagamenti** (una vera e propria **imposta**) non previsti nè consentiti dalla legge.

10) L'art. 9 consente la monetizzazione delle aree di standard ove risulti "*l'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard*". Se non vi è interesse pubblico all'acquisizione significa che non vi è bisogno di tali aree e se non vi è bisogno significa che nessuna area di standard dovrebbe essere localizzata.

11) L'art. 10.2.2 consente l'utilizzo della S.A. riconosciuta in relazione al "*giusto controvalore economico dell'immobile ceduto*" (parametro davvero *fantasioso*) "*esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione **in essi compresi***".

Mentre non si sa come e chi determini il "*giusto controvalore*", la limitazione spaziale è del tutto ingiustificata.

12) L'art. 10.2.3 da rilievo, ai fini dell'utilizzo della S.A. accantonata nella vigenza dell'attuale PUC, al momento della "*approvazione*" del nuovo PUC il che significa che il nuovo PUC **adottato non è** (non sarebbe) **in salvaguardia**.

Il che è impossibile.

Limita, poi, la utilizzabilità (futura) della S.A. anche se essa sia stata **acquistata dal Comune** in condizioni contrattuali che ora il Comune stesso modifica unilateralmente, esponendosi evidentemente a gravi responsabilità **per inadempimenti contrattuali**.

13) L'art. 11.3 limita il concetto di piano (rilevante negli Ambiti) ad una "*superficie avente altezza interna fino a m. 3.50*" il che risulta di impossibile (o comunque non agevole) comprensione.

- L'art. 11.20 definisce come "*preesistente*" qualsiasi edificio che risulti essere stato esistente, **senza alcuna limitazione temporale**. Il che appare illogico.
- 14) L'art. 12, quanto ai "*servizi pubblici*" realizzati da privati, dispone che la convenzione da stipulare dovrà disciplinare il vincolo "*permanente*" di destinazione d'uso. Non è dato intendere che cosa significhi l'aggettivo *permanente*. Se fosse "*eterno*" la norma sarebbe palesemente illegittima.
- 15) Il PUC detta, all'art. 17, una disciplina urbanistico-commerciale che **non** tiene conto dei principi comunitari e nazionali (L. 22 dicembre 2011 n. 214 - art. 31) sulla impossibilità di limitazioni dettate ad esclusiva ragione della inammissibile tutela della posizione degli operatori commerciali già operanti sul mercato.
- 16) L'art. 12, circa le funzioni non ammesse ma già legittimamente esistenti alla data di adozione del PUC, consente (sui fabbricati) interventi fino al risanamento conservativo **il che è poco (o punto) logico**, escludendosi la possibilità di ristrutturazioni che possono essere essenziali per la sopravvivenza di una azienda. Non è *strozzandola* limitando gli interventi ammessi, che si favorisce la delocalizzazione (e, men che meno, l'occupazione).
- 17) L'art. 13 recepisce le definizioni degli interventi sui fabbricati esistenti dettate dalla L.R. 16/2008 ma la Corte Costituzionale ha insegnato che le leggi regionali **non** possono definire gli interventi sull'esistente, avendo già provveduto -come norme *principio*- il T.U.E. (Corte Cost. 23 novembre 2011 n. 309).
- 18) L'art. 13.4 ammette "*anche in assenza di specifica indicazione cartografica*" interventi di nuova viabilità pubblica il che è *aberrante* perchè la proprietà privata interessata da tali interventi non sa, dopo il PUC, se e quali aree siano espropriabili mentre la espropriazione implica una coerente previsione urbanistica e quindi la **necessità di una previsione cartografica**.

- 19) L'art. 13.5 ipotizza (ultimo comma) la *trasferibilità* di funzioni insediate (in caso di realizzazione di opere pubbliche) anche in deroga al PUC. Il che è illegittimo potendo il PUC essere, volta a volta, variato ma non essendo ammissibile una categoria di interventi eseguibili sempre e comunque in deroga, senza alcun criterio predeterminato o limitazione.
- 20) L'art. 15.3 fissa distanze minime delle costruzioni **interrate** dai confini di proprietà il che è illogico tanto più che nessuna distanza dal confine è dettata per le costruzioni fuori terra se vi è accordo tra i confinanti!
- 21) L'art. 15.8 esclude il rispetto delle distanze **dalle strade** per "*costruzioni in aderenza*". Il che è *assurdo* perchè *incomprensibile* (*aderenti* a che cosa?).
- 22) L'art. 16.1.1. non chiarisce chi sia il soggetto legittimato a chiedere il permesso di costruire per parcheggi di pertinenza vendibili a terzi.
L'art. 16.1.2 esclude l'obbligo di parcheggi per interventi che -per legge- debbono invece prevedere parcheggi. E' poi illogico che qualunque ristrutturazione (anche se dia origine a due unità ciascuna di meno di mq. 95) debba prevedere i parcheggi ma non lo debbano fare i progetti con aumenti di S.A. anche maggiori.
La limitazione *geografica* (entro m. 500) è poi illogica se si considera che i parcheggi, neppure se obbligatori per legge, sono più "*di pertinenza*" (sicchè è irrilevante dove essi siano localizzati).
- 23) L'art. 16.1.3. destina la monetizzazione di parcheggi "*alla realizzazione di opere di urbanizzazione*". La monetizzazione di parcheggi (che dunque vengono a mancare) dovrebbe essere destinare a realizzare parcheggi.
- 24) L'art. 16.2 esenta dall'obbligo di reperire i parcheggi il ripristino della funzione esistente nel 2000. Il che risulta illogico ed illegittimo.
- 25) L'art. 16.3 non fissa lo standard (neppure minimo) di parcheggi per i nuovi edifici destinati a servizi pubblici. Il che è illegittimo.
- 26) L'art. 16.6 è pressochè *incomprensibile*. Nell'unica interpretazione che sembra

possibile risulta illegittimo.

- 27) L'art. 17 non tiene conto della legge Tognoli sulla approvabilità di progetti per parcheggi pertinenziali interrati.
L'art. 17.1 consente la realizzazione di parcheggi, anche in superficie, negli Ambiti, solo se "**accessibili da una viabilità carrabile esistente**". Se questo significa che i parcheggi debbono **confinare con la viabilità** esistente, la norma è illogica ed illegittima.
- 28) L'art. 17.3.1 (che limita la zona di trasferimento di alcuni esercizi commerciali) è illegittimo. Le limitazioni all'esercizio del commercio non coerenti con i principî di cui all'art. 31 L. 241/2011 sono illegittime e non applicabili.
- 29) L'art. 17.4, quanto all'*incentivo* (riconoscimento di ulteriori diritti edificatori), non è comprensibile ad un interprete *normale*.
- 30) L'art. 17.10 (Piano Urbano del Verde) ipotizza che il Piano Urbano del Verde individui "*nuove aree*" (il che è possibile **solo** variando il PUC).
- 31) L'art. 17.12 detta una disciplina illegittima perchè del tutto illogica ed immotivata (perchè solo *questi* esercizi dovrebbero essere dotati di posti auto addirittura ogni 20 mq. **non monetizzabili?** perchè dovrebbero essere più grandi di mq. 100?).
- 32) L'art. 18.3.2 impone di reperire aree di urbanizzazione secondaria "*all'interno dell'unità minima di intervento*" il che è illogico ed illegittimo. Come è illegittimo disporre che le aree debbano essere "*corrisposte*" (?) "*gratuitamente*".
- 33) L'art. 18.3.5 risulta inammissibilmente generico. L'art. 18.3.6 nella sua ultima proposizione non è formulato chiaramente (non è detto bene che cosa sia l'ambito confinante "*prevalente*"). Forse si intendeva l'ambito con il quale sia maggiore la linea di confine. Allora si dica. All'art. 18.3.8 l'obbligo di "*mantenimento della destinazione d'uso originaria*" è illogico.

34) L'art. 18.3.10 amplia la categoria delle opere di urbanizzazione primaria, inventandone una nuova, come il PUC **non** può fare (si pensi che la legge riserva all'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria un regime particolare quanto alla scelta dell'esecutore). Così come è illegittima la limitazione di cui all'art. 18.3.12.

* * *

Con osservanza.

Avv. Giovanni Gerbi

