

dott. arch. Stefano REPETTO



Alla Sindaco del Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi n. 9
16124 Genova

Al Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
dott. ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia n. 1
16154 Genova

Al Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e
Pianificazione in Area Portuale
dott. arch. Anna Iole Corsi
Calata De Mari
16126 Genova

118.21

oggetto:

PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D. C. C. N. 92 DEL 7. XII. 2011
Presentazione di Osservazioni ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della Legge Regionale 4. IX. 1997 n. 36 e s. m. i.

Il sottoscritto dott. arch. Stefano Repetto, resident [redacted]

iscritto con [redacted], in qualità di tecnico incaricato e di comproprietario del civico n. 71 di Via Molassana (Genova), presenta le seguenti osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della Legge Regionale 4. IX. 1997 n. 36 e s. m. i.

Tali osservazioni sono in numero di una, allegata alla presente nota. In tale osservazione si richiede che la destinazione di Zona Urbanistica del civ. n. 71 di Via Molassana, indicata come SIS-S *Servizi Pubblici*, nel PUC preliminare in oggetto, sia modificata in AR-UR *Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale*.

Distinti saluti.

Genova, 28 Marzo 2012

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
17-04-2012
73



121952 SIMBOW
DIN. SULLURB



il tecnico
Stefano Repetto

URBAN LAB (PORTUALE)

dott. arch. Stefano REPETTO

16

ero.it

PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D. C. C. n. 92 DEL 7. XII. 2011

DESCRIZIONE DELL' OSSERVAZIONE

ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della Legge Regionale 4. IX. 1997 n. 36 e s. m. e i.

RICHIESTA DI MODIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA

da *SIS-S Servizi Pubblici* ad *AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale*

Civ. n. 71 di Via Molassana - 16138 Genova

L'OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'oggetto della presente Osservazione è l'edificio sito in Via Molassana al civico n. 71.

Il progetto dell'immobile, a firma del geom. Silvio Oddone, è stato presentato dai proprietari, i fratelli Luigi e Stefano Canepa del fu Rocco, il 23 Marzo 1938. L'edificazione ha avuto inizio nel Maggio ed è terminata il 6 Dicembre del '38. Il progetto prevedeva la destinazione d'uso ad uffici, tuttavia il fabbricato è stato tempestivamente adibito a scuola elementare, constatata la carenza di immobili destinati a tali scopi nella delegazione. Nei primi anni Cinquanta vi è stata collocata anche la Biblioteca Comunale "A. Saffi", oggi in altro stabile.

L'edificio, ancora di proprietà degli eredi dei due proprietari originari, è dotato di un piano seminterrato (con annesso cortile) e di quattro piani fuori terra, serviti da un'unica scala senza ascensore. La struttura portante è costituita da murature in pietra con stratificazioni di mattoni, solai pieni in calcestruzzo armato a spessore sottile e tetto a quattro falde con orditura in legno.

La superficie lorda è pari a mq. 1.500 circa, il volume lordo è di mc. 5.700 circa, il cortile ha una superficie di mq. 300 (rif. rilievo del 1997, pianta del piano primo e sezione trasversale in scala 1:200 allegate di seguito).

L'edificio è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Genova alla Sezione MOL, Foglio 9, Particelle 600, 769 e 770.

Dopo circa sessant'anni, la sede della scuola elementare è stata trasferita nel plesso scolastico di Via S. Felice (località Cà di Ventura) ed il civ. 71 è stato destinato ad ospitare la sede del Consiglio di Circoscrizione di Molassana, poi Municipalità IV "Media Valbisagno", con annesso l'Ufficio Anagrafe.

Dalla seconda metà del 2012 l'edificio verrà reso libero dalla Civica Amministrazione: la sede della Municipalità e tutte le altre funzioni ospitate nel civ. n. 71 saranno infatti trasferite nel nuovo edificio per servizi civici in fase di ultimazione, situato in località Olmo lungo Via Molassana in prossimità dell'ex cinema-teatro "Nazionale".

ELENCO DEI PROPRIETARI *(Eredi di Luigi Canepa, per ½ del totale)*

Claudia Letizia DE PAOLI	Co
Domenico BALDI	Co
Franco BALDI	Co

ELENCO DEI PROPRIETARI *(Eredi di Stefano Canepa, per ½ del totale)*

Angela CANEPA	Codice
Marina REPETTO	Codice
Massimo REPETTO	Codice
Stefano REPETTO	Codice

I MOTIVI DELL'OSSERVAZIONE

Il Piano Urbanistico Comunale del 2000 (Foglio 19) prescriveva per tale edificio e la sua pertinenza la destinazione a Zona F *Servizi*, Sottozona FF. *Servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale*.

Il Piano Urbanistico Comunale del 2011 ripropone tale destinazione (circostrita però ad un'area più contenuta) definendola Zona SIS-S *Servizi Pubblici*, con le seguenti funzioni ammesse:

- 1) *principali*: servizi pubblici, parcheggi pubblici;
- 2) *complementari*: connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso con le limitazioni previste dalla disciplina di settore per l'ambito di riqualificazione o di conservazione prevalente al contorno;
- 3) *parcheggi privati*: parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

La Direzione Patrimonio Demanio e Sport (Settore Amministrativo e Demanio) ritiene, del tutto erroneamente ad avviso dei proprietari, che il contratto di locazione relativo all'immobile oggetto delle osservazioni si sia risolto al 31 Dicembre 2011 in virtù del trasferimento della Municipalità presso il nuovo edificio per servizi civici.

Nel caso in cui quanto sostenuto dalla suddetta Direzione Patrimonio Demanio e Sport venga riconosciuto dall'Autorità Giudiziaria, allora si dedurrebbe che la destinazione indicata dal nuovo P. U. C. per il civico n. 71 non sia più adeguata e risulti ormai superata dai programmi e dalle scelte eseguite.

Infatti, a prescindere o meno dalla validità giuridica della disdetta inviata dal Comune, vengono a mancare i presupposti per ribadire siffatta destinazione, dal momento che la stessa Amministrazione Comunale ha sancito la dismissione da servizio pubblico del civ. n. 71 provvedendo a realizzare un immobile specifico in località Olmo nella zona a valle di Via Molassana.

Di fatto la destinazione a SIS-S, molto restrittiva, potrebbe pregiudicare qualunque futuro intervento alternativo volto al recupero ed al riutilizzo dell'immobile, con il rischio di un parziale abbandono, con gravi conseguenze per la sicurezza e per la conservazione dell'immobile stesso.

L'uso dell'edificio resterebbe vincolato unicamente a proposte presentate da enti pubblici e/o enti convenzionati a tali scopi, proposte che non si sono definite concretamente e che, in ogni caso, andrebbero demandate a programmi e strategie politiche di più ampia portata al momento non note.

Pertanto, considerato che:

- 1) in merito alla Zona SIS-S, nelle *Prescrizioni particolari* contenute nelle "Norme di Conformità" allegate al nuovo P. U. C. (pag. 79) vi è specificato quanto segue: "Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del P. U. C. del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al P. U. C. ai sensi dell'art. 43 della L. R. 36/97 e s. m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno";
- 2) l'ambito prevalente al contorno è AR-UR *Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale*,

si richiede espressamente di modificare la destinazione SIS-S in destinazione AR-UR.

La disciplina delle destinazione a AR-UR appare più compatibile con l'immobile ed omogenea con il contesto, così come si può dedurre dalle seguenti funzioni ammesse:

- 1) *principali*: residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore;
- 2) *complementari*: depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 della Norme Generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica;
- 3) *parcheggi privati*: parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te".

Genova, 28 Marzo 2012

il tecnico

Stefano Repetto



Post Scriptum

Nella seguente appendice vi è tracciata una brevissima storia degli sviluppi urbanistici di Molassana negli Anni Trenta. Tutti i principali edifici realizzati in tale periodo, dal momento in cui sono venute a mancare le condizioni per le quali erano stati costruiti, hanno subito mutamenti significativi nell'adeguarsi (o nel non adeguarsi) alle nuove istanze.

- Il quartiere di Via Sertoli è stato modificato drasticamente con la demolizione di alcune case, con la ristrutturazione radicale di altre, con la realizzazione di un consistente ampliamento edilizio alle pendici di Via S. Felice.
- Il cinema-teatro "Nazionale" è in pericoloso abbandono sino dagli Anni Settanta a causa di vincoli territoriali ed urbanistici.
- La Casa Littoria è stata adibita nel dopoguerra a Caserma dei Carabinieri.
- Il "Sacro Cuore" dagli Anni Ottanta non svolge più la funzione di asilo e di scuola elementare: i principali locali ospitano attività per opere parrocchiali; il primo piano è in parziale abbandono.
- La chiesa di S. Rocco, ristrutturata nel 1937, non è più consacrata dal 1967 (anno di costruzione della limitrofa nuova chiesa) ed è momentanea sede della Pubblica Assistenza Molassana, associazione che verrà trasferita presso il nuovo centro civico. L'ex chiesa sarà utilizzata per accogliere locali a servizio della parrocchia.

BREVI CENNI STORICI SUGLI SVILUPPI DI MOLASSANA NEGLI ANNI TRENTA DEL NOVECENTO

L'edificazione del civ. 71 rappresenta soltanto un esempio dello sviluppo urbanistico che si riscontra a Molassana negli Anni Trenta, in particolare lungo la fascia di fondovalle.

Nel 1930 l'Istituto per le Case Popolari avvia la costruzione del quartiere di Via A. Sertoli (denominato localmente "Arizona") lungo la sponda sinistra del Geirato presso la confluenza nel Bisagno. I tipi edilizi adottati, progettati dall'ing. L. Solari nel '29 ed eseguiti nel '31¹ dall'impresa "G. Borneto & Figli", sono, in generale, elementi di linea aggregati a blocco, costruiti con struttura in cemento armato, distribuiti a ballatoio o a pettine, in alcuni casi dotati di chiostrine interne. Ad alta densità abitativa, ospitano 492 appartamenti di piccolo taglio per un totale di 1.112 vani (con una media di 2,26 vani per alloggio) distribuiti su sei piani, numero mai raggiunto dagli edifici presenti nella zona.

Gli spettacoli principali si svolgono nel cinema teatro "Nazionale" (in origine "Savoia"), assoluta novità per la delegazione giacché, sino ad allora, non esisteva una struttura pubblica idonea ad ospitare manifestazioni ed eventi culturali. L'immobile, progettato dall'ing. Fedele Ravera nel 1933, probabilmente viene costruito l'anno successivo. Edificato dalla famiglia Finello in località Olmo², in adiacenza alla nota trattoria dei Ferro lungo Via Molassana, ha caratteristiche monumentali sottolineate da lesene, trabeazione e cornicione. Realizzato in cemento armato, consta di piano seminterrato adibito a deposito, piano terreno con *foyer*, platea, palcoscenico e camerini, piano superiore con galleria e ulteriori camerini. Pochi anni dopo, sulla copertura a terrazzo, delimitata da balaustre tuttora visibili, vengono realizzate la palestra e la sede dell'Opera Nazionale Balilla. Al teatro si aggiungono altri edifici residenziali, che si allineano lungo i due assi viari principali, ossia le vie Molassana e Geirato.

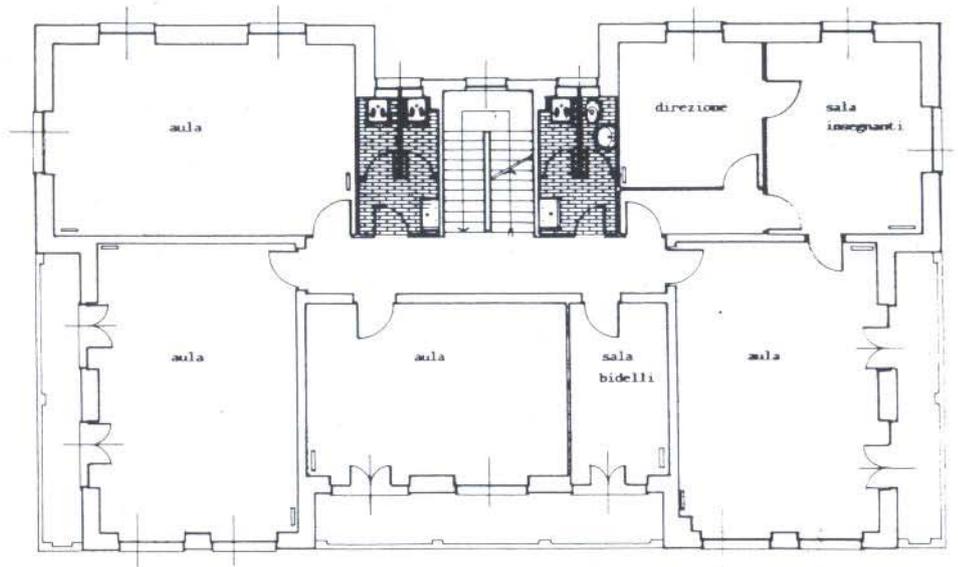
L'architetto sanremese Francesco Sappia è l'autore del progetto della Casa Littoria per il Gruppo Rionale Fascista "E. Bernardini", edificata nel 1936 in località S. Rocco. L'edificio pubblico per eccellenza del Ventennio è caratterizzato da tre volumi di impronta razionalista, incernierati ad un'alta torre culminante con quattro archi. Lo stile è simile a quello adottato per gli stabili riservati a tali scopi.

A Molassana Alta, lungo l'acquedotto seicentesco, ha inizio nel 1933, ad opera della locale parrocchia di S. Maria Assunta e dell'Istituto savonese delle Suore della Purificazione, l'edificazione dell'asilo infantile e scuola elementare "Sacro Cuore". Progettato dall'ing. Giovanni Bonino e costruito dall'impresa "Stefano Schiappacasse", è costituito da murature portanti in pietra, con solai in cemento armato, struttura del tetto in legno e copertura a quattro falde in *Eternit*. L'immobile è composto da un corpo centrale a tre piani e da ali laterali a due piani: il seminterrato accoglie le cantine e la cisterna; il terreno, raggiungibile mediante due scale esterne, ospita le tre aule della elementare a ponente e l'aula della materna a levante; il primo, dotato di due terrazzi a copertura delle ali, accoglie l'alloggio delle religiose. L'inaugurazione dell'immobile si svolge il 22 Aprile 1934. Alle suore viene affidata anche la gestione dell'asilo ricavato in una delle case popolari di Via Sertoli, tuttora esistente e noto come Scuola Comunale d'Infanzia "Peter Pan".

L'espansione urbanistica genera un consistente aumento demografico della delegazione (nel 1936 conta 6.007 abitanti, l'incremento rispetto al 1921 è del 113,9%), concentrato soprattutto nella Molassana "bassa", tanto che si rende necessario ampliare la cappella di S. Rocco, posta sul retro della Casa Littoria. Il 6 Gennaio 1935 il parroco, don Vincenzo Ravera, incarica Sappia della redazione del progetto, approvato nell'Agosto del 1937. Il 27 Marzo 1938 ha luogo la consacrazione del nuovo edificio in cemento armato, il cui campanile richiama le forme della torre della Casa Littoria.

¹ L'inaugurazione avviene il 28 Ottobre, ricorrenza della Marcia su Roma. All'epoca era consuetudine riservare a tale data la cerimonia di avvio o di inaugurazione di opere pubbliche, come la diga della Val Noci (Montoggio) o la copertura del Bisagno alla Foce.

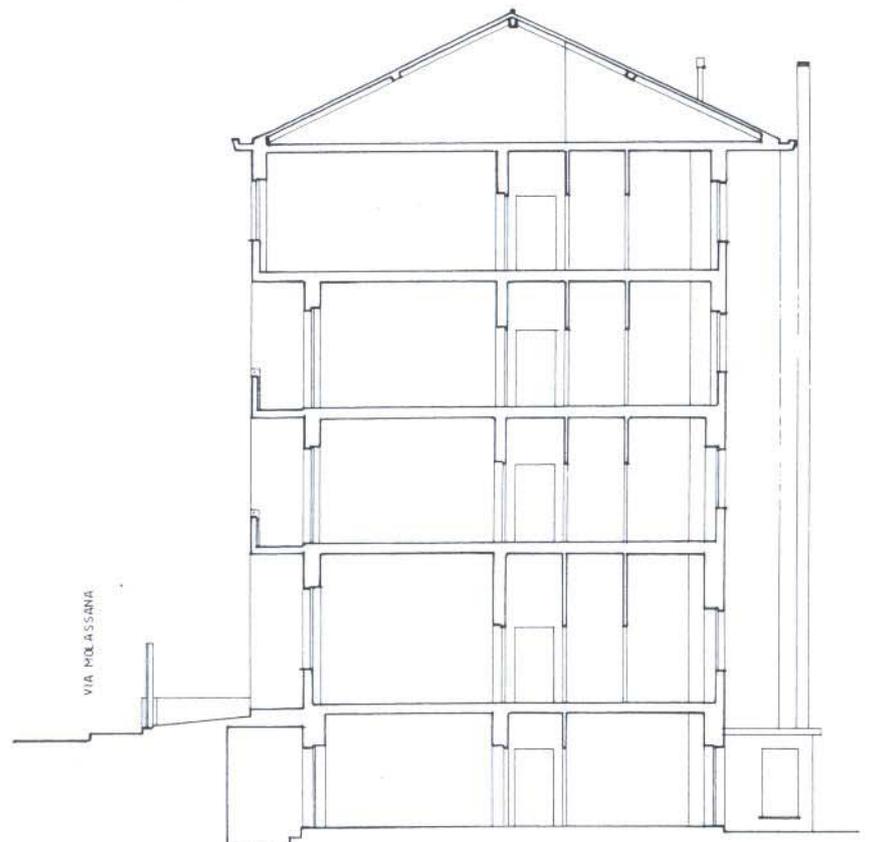
² Una delle condizioni imposte dalla Commissione Edilizia (progetto 195/1933 approvato il 9 Agosto 1933) è che sia conservato l'olmo posto fra il futuro edificio e la trattoria, messo a dimora dopo il tracciamento della strada "nazionale" del Regno Sardo (1850-1855).



RILIEVO DEL 1997

pianta del piano primo
e sezione trasversale

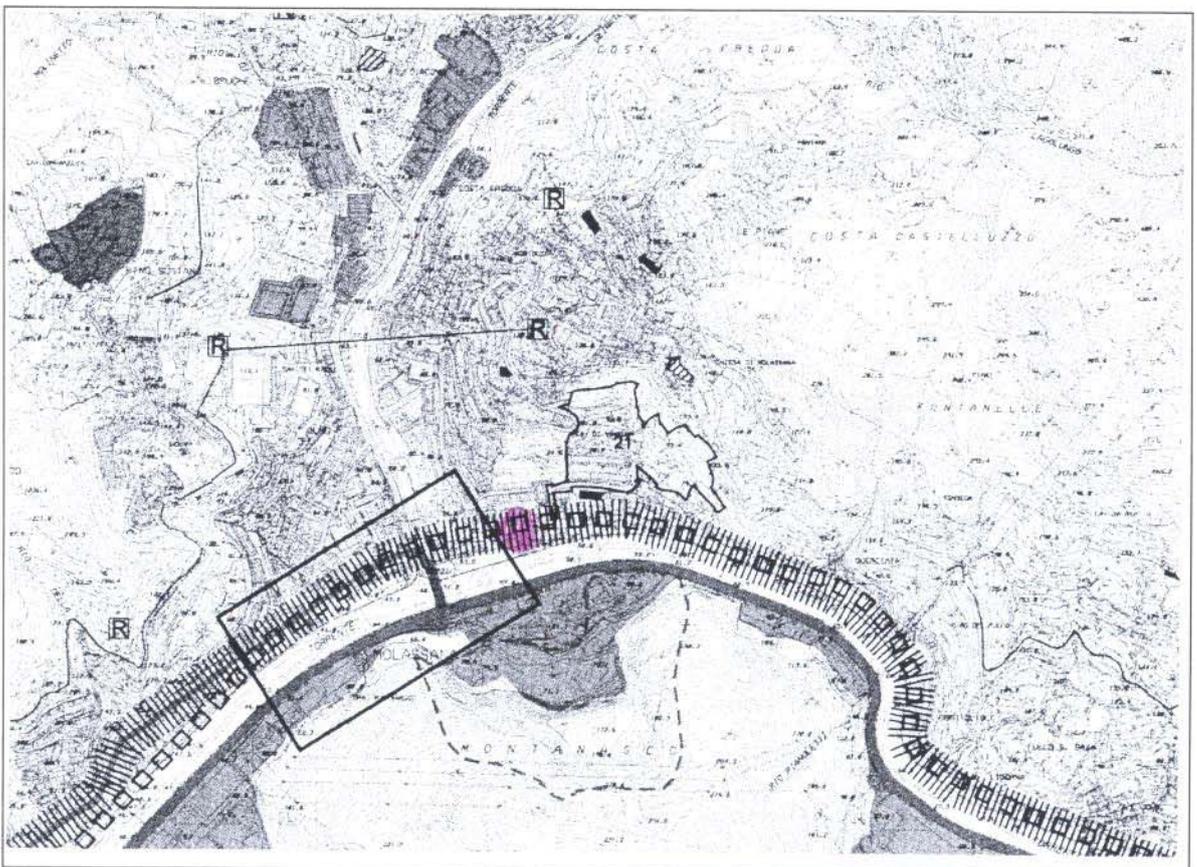
scala 1:200





P. U. C. 2000 Zona F, Sottozona FF

scala 1:5.000



P. U. C. 2011 SIS-S

scala 1:10.000



Il civ. n. 71 di Via Molassana (fronte principale)

CENTRO URBANO DI MOLASSANA
planimetria

scala 1:2.000

In rosso il civ. n. 71 di Via Molassana

In verde l'area della nuova sede
della Municipalità IV "Media Valbisagno"

