

AVV. GIOVANNI GERBI
Via Roma n.11 int 1 - 16121 GENOVA
Tel. 010/5958327 - Fax 010/591817
e-mail: segreteria@studiodiogerbinmassa.it

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 25.04.2012
FASC. N° 73

277



Sindaco con
Dir. Sull'urb.
118
Urban Portale
118.21.

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

OSSERVAZIONI

della Società AZZURRO s.r.l., con sede in C. [redacted] A.
[redacted], in persona del legale rappresentante Signor Enrico Mangini, formulate con
l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi e dell'Arch. Maurizio Canepa,

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.

- La **AZZURRO S.r.l.** ha la giuridica disponibilità di un compendio immobiliare (edifici, aree esterne e pertinenziali) in Genova Sestri Ponente, Via L. Manara 2.
- In particolare i corpi di fabbrica che ora interessano sono due e, pur realizzati in epoche diverse, sono tra loro strettamente collegati sia per quanto riguarda i sistemi di accesso e distribuzione interna sia per le dotazioni impiantistiche di servizio. Sono peraltro entrambi identificati con il medesimo numero civico.

- **IL PRIMO**, quello *storico* comunemente noto come Palazzina San Giorgio di Gino Coppedè, si articola su tre livelli fuori terra con strutture portanti in muratura, solai in legno e tetto a falde con capriate in legno.

- **IL SECONDO** (verso Ponente), decisamente più recente, si articola su due livelli, con strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio tradizionali, copertura piana a terrazzo.

Entrambi facevano parte del più ampio complesso produttivo e direzionale sede storica



SERV. SINDACO DIR. SULL'URB. URBAN LAB.

della ELSAG – ELETTRONICA S. GIORGIO S.P.A. di Sestri Ponente.

- Il primo edificio ha una S.A. totale di circa mq. 1.710 ed è stato utilizzato ad uffici; il secondo ha una S.A. totale di circa mq. 2.310 destinati (a piano terra) a magazzini ed attività produttiva e (al primo piano) ad uffici. Il piazzale esterno misura circa mq. 750.



• - VISTA DEI FABBRICATI DA LEVANTE -



• - VISTA DEI FABBRICATI DA PONENTE -

- Il **P.R.G. 1980** includeva il compendio in ZONA PRODUTTIVA – ZD –: INDUSTRIE AD ALTA DENSITÀ E DEPOSITI COMMERCIALI. Era ammesso un I.U.I. INTENSIVO \geq ad 1,30 per la realizzazione di fabbricati e spazi aperti per l'industria manifatturiera ed assimilabile, caratterizzata dalla possibilità di sviluppare le lavorazioni su edifici a più di un piano. Era inoltre prevista la possibilità di realizzare uffici amministrativi e tecnici di pertinenza dell'attività.
- Il **P.U.C. 2000** include il complesso nel SUB-SETTORE 3 del DISTRETTO AGGREGATO 17A – POLO TECNOLOGICO DI SESTRI P..
 - La FUNZIONE CARATTERIZZANTE è: **TERZIARIO AVANZATO** con I.U.I massimo = 1,5 mq/mq.
 - Le altre FUNZIONI AMMESSE sono: *servizi pubblici, infrastrutture per la mobilità , viabilità secondaria, servizi speciali purché compatibili sotto il profilo ambientale.*
- Il PUC adottato con la deliberazione consiliare 92/2011 include il compendio nel Distretto speciale di concertazione NUOVA SESTRI (n. 1.05) ed in particolare nel Settore 2.

Obiettivo della trasformazione è "*realizzare il più elevato grado di integrazione con il contesto urbano, con l'insediamento di funzioni diversificate, privilegiando le soluzioni organizzative che rafforzano sia il sistema della mobilità urbana e dei servizi sia il consolidamento/ammodernamento delle aziende esistenti e/o il trasferimento delle aziende ad alta tecnologia nel Parco Tecnologico di Erzelli.*"

Le funzioni ammesse nel Settore 2 sono quelle **principali**: industria-artigianato ad esclusione della logistica, limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.3 lett. a) e b) delle Norme Generali -uffici- ospitalità ricettiva e quelle **complementari**: medie strutture di vendita non alimentari limitatamente a quelle già autorizzate - esercizi di vicinato - pubblici esercizi - servizi privati.

Quanto alle *modalità di attuazione* il PUC indica il PUO per ogni Settore "**ad esclusione del Settore 2 dove si conferma la situazione in atto**" e dove sono ammessi interventi fino al risanamento.

Sub *Norme Transitorie* il PUC ammette interventi "*sino al restauro e risanamento*

conservativo compreso i relativi cambi d'uso compatibili".

* * *

• **CONSIDERAZIONI GENERALI -**

La PALAZZINA SAN GIORGIO - *progettata da Gino Coppedè* – sorge come sede degli uffici di rappresentanza della SAN GIORGIO Soc. Anonima Italiana per la costruzione di "automobili marittime e terrestri" e costituiva l'accesso principale allo stabilimento. La Famiglia Odero fondò la Società, poi specializzata nella costruzione di dispositivi ottici ed apparecchiature di precisione per la Regia Marina Italiana, nel 1905. All'inizio della prima guerra mondiale l'azienda contava 3000 dipendenti.

Negli anni '50 fu costituita la "Nuova San Giorgio S.p.A." e nel 1969 la "Elettronica San Giorgio – Elsas" poi solo "Elsag S.p.A.", società del gruppo Finmeccanica.

Negli anni – mutata più volte la proprietà – ha sempre mantenuto tale destinazione conservando il suo impianto originale.

Oggi vi è la sede direzionale genovese di POSTEL S.p.A. che occupa anche il piano terra dell'edificio adiacente (che abbiamo sopra indicato come **secondo edificio**).

E' evidente che la destinazione storica, giuridica, strutturale e "naturale" è **uffici** essendo questa dal 1905 ad oggi.

• **CONSIDERAZIONI PUNTUALI -**

- Alla luce di quanto sopra

si chiede

- a) che nel Settore 2 tra le funzioni **principali** siano aggiunti "UFFICI-DIREZIONALE";
- b) che nel Settore 2 tra le funzioni **complementari** sia eliminata la limitazione (per le medie strutture di vendita) "**non alimentari**" che **non** trova alcuna ragione tra quelle che **uniche**, per legge (art. 31 L. 22 dicembre 2011 n. 214 - c.d. Decreto Salva Italia), possano limitare la concorrenza commerciale. E, a maggior ragione, che sia eliminata la ulteriore limitazione "*a quelle già autorizzate*" (che si pone ancor in più grave contrasto con la disciplina comunitaria e nazionale sulla libertà di commercio e di concorrenza e che contrasta anche con la logica: se locali possono ospitare medie strutture di vendita, per quale singolare ragione una disciplina urbanistica dovrebbe escludere che essi possano

ospitare, una volta cessata quella *già autorizzata*, altre m.s.v.? se i locali hanno *idonea* destinazione commerciale per m.s.v. non può esservi limitazione);

- c) che nel Settore 2, non in via transitoria ma **a regime** (essendo esclusa la necessità di PUO), siano ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. La tutela della Palazzina Coppedè è affidata alla legislazione *culturale* di settore;
- d) che, trattandosi di un Distretto **speciale di concertazione**, sia eliminata la previsione, contraria alla legge (ma che si rinviene nella Relazione descrittiva dell'apparato normativo e tra le Norme generali), per cui la progettazione dovrebbe essere "*sottoposta a concorsi di idee predisposti dalla C.A.*";
- e) che, poichè nella cartografia puntuale del Piano adottato compare, sulla proprietà dell'esponente, una campitura di colore azzurro (che indica la destinazione a *servizi pubblici*), venga chiarito che si tratta di un refuso (dunque da eliminare) essendo le *funzioni ammesse* tutte quelle elencate nella *scheda*.

* * *

Genova, 18 aprile 2012

Azzurro s.r.l.



Avv. Giovanni Gerbi

Arch. Maurizio Canepa

