

288



Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10 – primo piano
16121 GENOVA GE

*** **

OSSERVAZIONI

ex art. 38 della legge regionale della Liguria 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni

aventi ad oggetto

la D.C.C. del Comune di Genova n. 92 del 07.12.2011, di adozione del progetto preliminare di P.U.C.

presentate

dalla Società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo, con sede in Genova,



legale rappresentante in carica, il Presidente del Consiglio Direttivo, Avv. Piergiorgio Piccini.

*** **

Premessa

1. La Società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo, con sede in Genova,

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 27 APR. 2012
FASC. N° 73

COMUNE DI GENOVA
PROT. GENERALE
26 APR 2012
N° 133149
SINTATO

DIR. SUZ UMB
URBAN LAB
POURVUE

fondata nel 1864 ed eretta Ente morale nel 1882, è titolare di un edificio, già costituente la propria sede sociale, composto da quattro unità immobiliari, sito in Genova, Via Innocenzo Frugoni, civico n. 7 e Via degli Archi civici 6 e 8 rossi, distinto a Catasto terreni alla Sezione I, Foglio 69, Mappale 486.

2. L'edificio in oggetto venne gravemente lesionato, ed anzi pressochè distrutto, durante la seconda guerra mondiale e, conseguentemente, la Società, negli anni '40, avviò le pratiche per la richiesta di ammissione a contributi per la ricostruzione di edifici distrutti da eventi bellici di cui al D.L.P. 27.06.1946, n. 35, come modificato dalla L. 10.08.1950 n. 784, ricorrendone tutti i presupposti di legge.

3. Con provvedimenti del 25.06.1949, n. 1223 e del 25.08.1950 il Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Liguria del Ministero dei LL.PP., previa verifica della sussistenza di tutte le condizioni previste dalla normativa di riferimento (v. D.L.P. 27.06.1946, n. 35), approvò la perizia relativa al finanziamento dei lavori occorrenti per la riparazione e ricostruzione della sede dell'Ente ricorrente, autorizzando l'esecuzione dei lavori mediante licitazione privata ed impegnando sul cap. 194/3 del Bilancio del Ministero dei LL.PP. la relativa somma.

4. Con ulteriori provvedimenti delle amministrazioni competenti veniva poi aggiornato il contributo in questione, che la Regione Liguria, con nota del 23.06.1993 inviata al Ministero, così indicava: "il danno bellico, aggiornato al maggio 1990, ammonta per l'opera stessa a Lit. 1.647.000.000" (Euro 850.604,51).

5. La Regione Liguria, con atto del 12.04.1994, respingeva inopinatamente la richiesta di finanziamento adducendo che "la Corte dei Conti si oppone

alla erogazione di ulteriori contributi per danni bellici non riferibili a proprietà dello Stato”, ma tale provvedimento veniva annullato, in seguito a ricorso della società scrivente, dal T.A.R. della Liguria con Sentenza della Sez. II, n. 441 del 10.05.2006, oggi passata in giudicato, che riconosceva la sussistenza di un legittimo affidamento della società in ordine alla spettanza del contributo richiesto.

6. La Società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo, con nota del 02.08.2006, inoltrava pertanto istanza volta alla erogazione del contributo nell'importo aggiornando, poi rivalutato, nell'anno 2009, ad Euro 1.895.920,63.

7. La Regione Liguria, con atto prot. n. PG/2010/53375 dell'8 aprile 2010 nota prot. n. 0003996 del 18 marzo 2010, richiamando la nota Ministeriale prot. n. 0003996 del 18 marzo 2010 ha comunicato l'impossibilità di soddisfare l'istanza della società la quale, conseguentemente, si vedeva costretta a proporre nuovo ricorso innanzi al T.A.R Liguria, al fine di ottenerne l'annullamento, con ricorso attualmente pendente con il n. 464/2010 R.G.R..

8. Nel contempo, nel quadro sopra descritto, il Comune di Genova, in sede di Conferenza di Servizi decisoria tenutasi in data 13.12.2006, approvava il progetto presentato dalla odierna scrivente per la realizzazione del nuovo edificio sul sedime dell'ex sede della società e, con provvedimento n. 109 del 19.02.2008, rilasciava il relativo permesso di costruire.

Il termine di inizio lavori entro un anno previsto con il suddetto permesso di costruire n. 109 del 19.02.2008, scadente il 10.02.2009, venne poi prorogato di un anno, su istanza della società la quale, in data 16.02.2010 (entro la scadenza prevista dal titolo edilizio, come prorogato), provvedeva,

con notevole sacrificio economico a dare avvio ai lavori oggetto della concessione (precisamente la società ha sostenuto spese di importo complessivo ad oggi pari ad Euro 750.683,64 (Euro settecentocinquantamilaseicentoottantatre/64), per i seguenti titoli: per spese legali per i vent'anni di causa avanti al T.A.R. della Liguria, per l'esecuzione del primo S.A.L., per il pagamento degli oneri concessori, per l'esecuzione del secondo S.A.L., per l'esecuzione del terzo SAL e per i costi di progettazione e messa in sicurezza); lavori per la prosecuzione dei quali è necessario disporre al più presto del contributo di cui trattasi.

9. Ciò premesso, la D.C.C. del Comune di Genova n. 92 del 07.12.2011, di adozione del progetto preliminare di P.U.C., ha introdotto, per l'area di proprietà della società scrivente, la seguente previsione urbanistica: *“AC-IU-5 Ambiti con disciplina urbanistica speciale ... n. 8 Area ex Palestra “Ginnastica Ligure Colombo”. Sull'area sono confermate le superfici, le destinazioni d'uso, il dimensionamento e la configurazione planivolumetrica di cui al progetto S.U. 197/2005, approvato con procedimento di Conferenza di Servizi nella seduta decisoria del 13 dicembre 2006, ai sensi dell'art. 18, comma 3, della L.R. 24 marzo 1999, n. 9 e s.m.. Ferma restando la possibilità di portare a conclusione l'intervento dianzi indicato, i cui lavori sono stati regolarmente iniziati, sono ammesse eventuali modifiche alle destinazioni d'uso limitatamente alle funzioni per servizi pubblici e privati, esercizi di vicinato e pubblici esercizi ammessi nell'Ambito AC.IU semprechè non comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali, tipologiche ed architettoniche del fabbricato come risultante dal progetto approvato”*.

10. Tanto premesso, l'esponente Società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo, proprietaria dell'area considerata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38

della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e successive modificazioni, nell'intento di collaborare alla formulazione di scelte urbanistiche rispondenti alle esigenze di sviluppo economico e di assetto e salvaguardia del territorio comunale, chiede che Codesta Spett.le Amministrazione voglia integrare la previsione sopra riportata, contenuta nel Progetto preliminare del P.U.C., nel senso suggerito dalle seguenti

Osservazioni

1. Occorre preliminarmente precisare che la società scrivente potrebbe non essere in grado di realizzare il progetto approvato in sede di Conferenza di servizi del nella seduta decisoria del 13 dicembre 2006, a causa della mancanza di fondi, dovuta alla perdurante inerzia dell'Amministrazione Regionale in ordine all'erogazione della somma dovuta a titolo di rimborso dei danni di guerra (sebbene il T.A.R. Liguria, con Sentenza della II Sezione, n. 441 del 10.05.2006, abbia riconosciuto la sussistenza di uno specifico affidamento).

A tal proposito, al fine di evidenziare le notevoli difficoltà incontrate in passato per la ricostruzione dell'immobile distrutto dagli eventi bellici, si rammenta che, il 21 marzo 1990, il Comune di Genova, nell'ambito delle manifestazioni Colombiane, aveva previsto, con deliberazione consiliare assunta all'unanimità, di acquisire il sedime e realizzare l'intervento di ricostruzione sulla base di un piano particolareggiato approvato nel 1985; tuttavia la deliberazione non superò il vaglio del CO.RE.CO. che si oppose rilevando l'incapacità all'indebitamento dell'Ente.

La società scrivente riuscì ad individuare un soggetto, DO.TO S.r.l., che si impegnava a ricostruire l'immobile e ad ottenere l'approvazione del

relativo progetto, acquisendo dalla Società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo il diritto di superficie del sedime per trenta anni, per atto in autentica notaio Piermaurizio Priori di Genova in data 20 giugno 2003 n. 14992 Racc.; la DO.TO. s.r.l., tuttavia, dopo avere ottenuto l'approvazione del progetto non manteneva l'impegno di avviare la realizzazione del progetto e la società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo, a seguito di contenzioso, riusciva a riacquistare la piena proprietà dell'area.

Ciò premesso, come sopra rilevato, a causa del protrarsi dell'inerzia dell'Amministrazione Regionale in ordine all'erogazione della somma dovuta a titolo di rimborso dei danni di guerra, potrebbe rendersi necessario il trasferimento a terzi dell'area di sedime di proprietà della società scrivente, su cui insiste l'immobile oggi diruto ed in fase di ricostruzione, per ricavarne l'utile necessario a realizzare altrove la nuova sede della società.

Si sottolinea che, in tal caso, il ricavato della vendita del sedime potrebbe essere impegnato per la realizzazione di un nuovo impianto polisportivo su area comunale assentita in concessione da Codesta Spett.le Amministrazione alla società scrivente con atto recentemente rinnovato sino al 31.12.2021 (area ubicata in Scalinata Milite Ignoto, 1); impianto che dovrà essere oggetto di accordo di programma con le Amministrazioni interessate, ed il cui progetto preliminare ha già ottenuto un parere favorevole di massima della Soprintendenza (provvedimento P.U. 03.11.2011, prot. n. 32670) che si allega.

Tale impianto (illustrato nello schema di progetto che si allega *sub* 1) potrà peraltro essere oggetto di specifica convenzione per l'utilizzo da parte della scuola media D'Oria Pascoli per quanto attiene alla palestra di cui la

scuola oggi è priva.

Ciò premesso parrebbe quindi utile, nell'ottica del miglior utilizzo del territorio e del perseguimento di scelte pianificatorie in linea con un corretto sviluppo del contesto nel quale l'immobile si inserisce, che venga disposto un ampliamento delle funzioni per le quali è possibile la modifica della destinazione d'uso – ferma restando la condizione che queste non comportino “*modificazioni delle caratteristiche dimensionali, tipologiche ed architettoniche del fabbricato come risultante dal progetto approvato*”, inserendo la possibilità di includervi la destinazione residenziale.

L'inserimento della funzione residenziale, tra le destinazioni ammesse, consentirebbe di rendere l'area maggiormente appetibile dal punto di vista commerciale.

D'altro canto, la realizzazione di un immobile con destinazione residenziale, ben potrebbe mantenere le medesime caratteristiche tipologiche e dimensionali del progetto approvato in sede conferenziale, come suggerito nel prospetto che si allega al presente atto (v. all. n. 2), non stravolgendo quindi l'impostazione già data mediante l'approvazione di tale progetto.

La destinazione residenziale ben si inserisce nel contesto di riferimento caratterizzato da una prevalenza di utilizzo abitativo degli immobili che costituiscono definizione dell'asse viario soprastante alla zona di intervento.

Il lotto della Società Cristoforo Colombo risulta quindi delimitato, a valle ed a monte, da edifici residenziali di tipo eclettico che caratterizzano però i fronti sulla viabilità principale: Via Innocenzo Frugoni, Corso Andrea Podestà. All'interno – Via Porta degli Archi – su cui si apre il nuovo fabbricato, permette l'inserimento, senza significativi condizionamenti, di un nuovo

volume con caratteristiche riferite, oltre che all'uso previsto nel progetto del 2008, ad una destinazione residenziale.

Dal punto di vista del peso insediativo la nuova previsione non determina aggravii rispetto alla destinazione del progetto approvato che con destinazione a palestra e servizi connessi induce indubbiamente un "traffico" legato all'affluenza degli utenti.

Movimento certamente più ridotto nel caso del residenziale che con una ventina di uu.ii, dotate peraltro di posto auto pertinenziale, non induce significative variazioni al contorno.

Dal punto di vista paesaggistico la destinazione residenziale indubbiamente meglio si conforma al contesto di riferimento nel quale risulta prevalente tale uso. I contenuti formali di un edificio residenziale, con la definizione tipologica relativa, meglio si adattano all'intorno rispetto ad un uso specialistico, che richiede fronti non scanditi da un tradizionale equilibrio fra pieni e vuoti.

Anche a livello di materiali la destinazione residenziale permette di attingere ad un repertorio materico e di colori più facilmente assimilabile a quello presente nel contorno.

2. Pare inoltre opportuno che, nella previsione urbanistica sopra richiamata, laddove si dispone che *"sono ammesse eventuali modifiche alle destinazioni d'uso limitatamente alle funzioni per servizi pubblici e privati, esercizi di vicinato e pubblici esercizi ammessi nell'Ambito AC.IU semprechè non comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali, tipologiche ed architettoniche del fabbricato come risultante dal progetto approvato"*, venga esplicitato che, tra i servizi pubblici e privati, sono ammesse anche le funzioni di culto, posto che l'immobile, per la sua parti-

colare collocazione nel centro cittadino, potrebbe facilmente venire impiegato per simili attività.

Infatti, sebbene tale funzione (di culto), sia pacificamente da ricondurre alla tipologia dei servizi, l'inserimento di tale specificazione nell'ambito della previsione urbanistica sarebbe utile ad evitare possibili dubbi e perplessità interpretative.

P.Q.M.

Sulla base delle considerazioni esposte, Società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo, come sopra rappresentata e nella qualità indicata, chiede che Codesta Amministrazione voglia esprimersi in senso favorevole all'accoglimento delle suestese osservazioni e conseguentemente integrare la previsione urbanistica contenuta nella D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, di adozione del progetto preliminare di P.U.C. nel senso dalle stesse suggerito, in particolare ampliando il novero delle funzioni ammesse in sede di modifica alle destinazioni d'uso includendovi anche la funzione residenziale, ed esplicitando che tra le funzioni per servizi pubblici e privati ammesse in sede di modifica alle destinazioni d'uso deve intendersi inclusa anche la funzione di culto.

Si allegano:

- 1) Schema di progetto dell'impianto polisportivo in Scalinata Milite Ignoto;
- 2) Schema di progetto di immobile a destinazione residenziale che rispetti le caratteristiche tipologiche e formali del progetto approvato nella Conferenza di Servizi del in data 13.12.2006.
- 3) (provvedimento P.U. 03.11.2011, prot. n. 32670)

Con osservanza.

Genova, 23 aprile 2012.

Società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo
(il legale rappresentante, Avv. Piergiorgio Piccini)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piergiorgio Piccini". The signature is written in a cursive, flowing style.

ALLEGATI

ALLEGATO I

**Schema di progetto dell'impianto polisportivo in
Scalinata Milite Ignoto**

Arch.tti G.P. Buffoni / E.Morasso



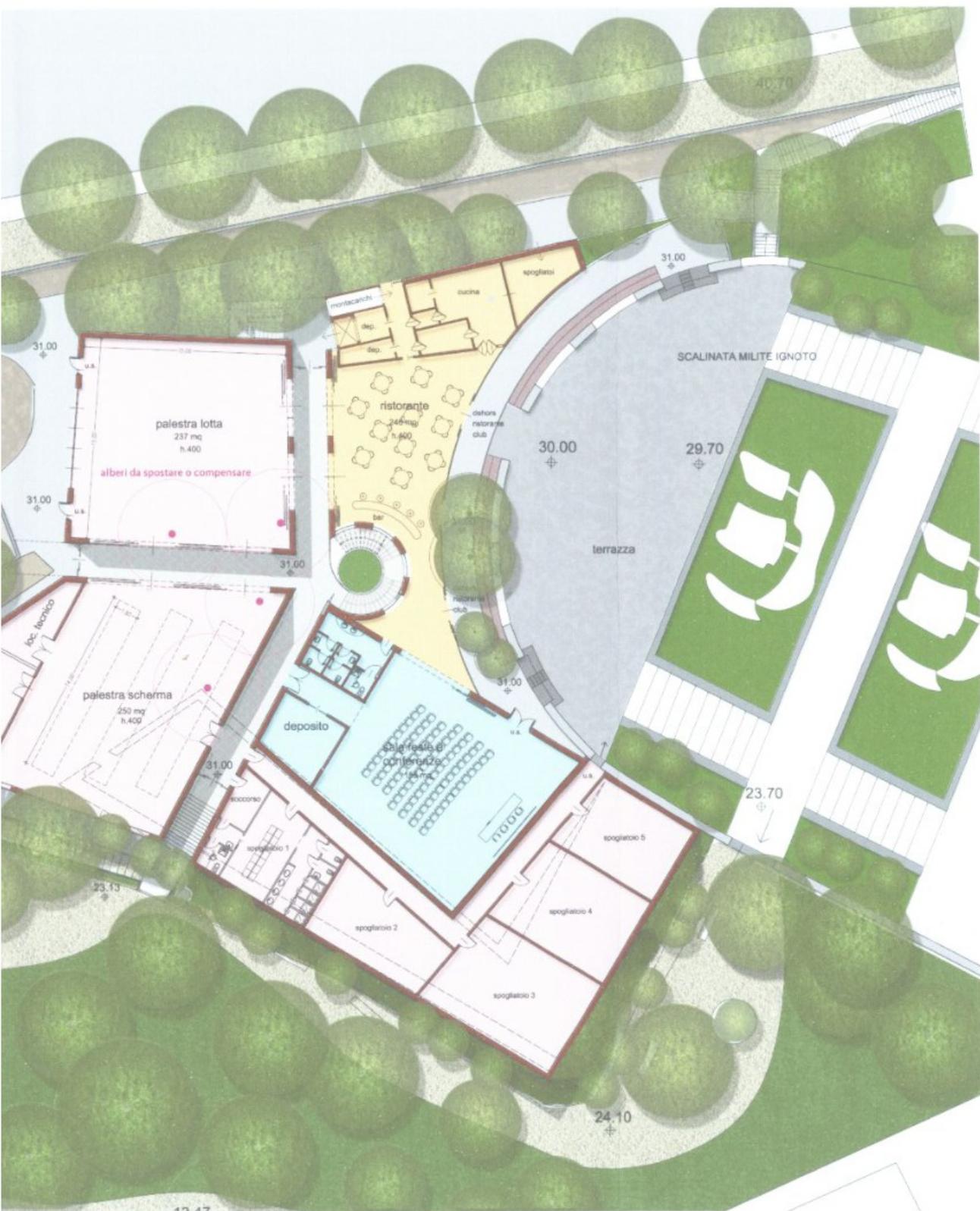
PROGETTO Planivolumetrico

ore, 18 16146 Genova
56 ra.
10
www.studiomorasso.com



via Francesco Pozzo, 9/2 16145 Genova
tel. +39 010 31 34 03
fax +39 010 31 42 42
cosmo.srl@tin.it

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE
campo sportivo, palestre, ristorante



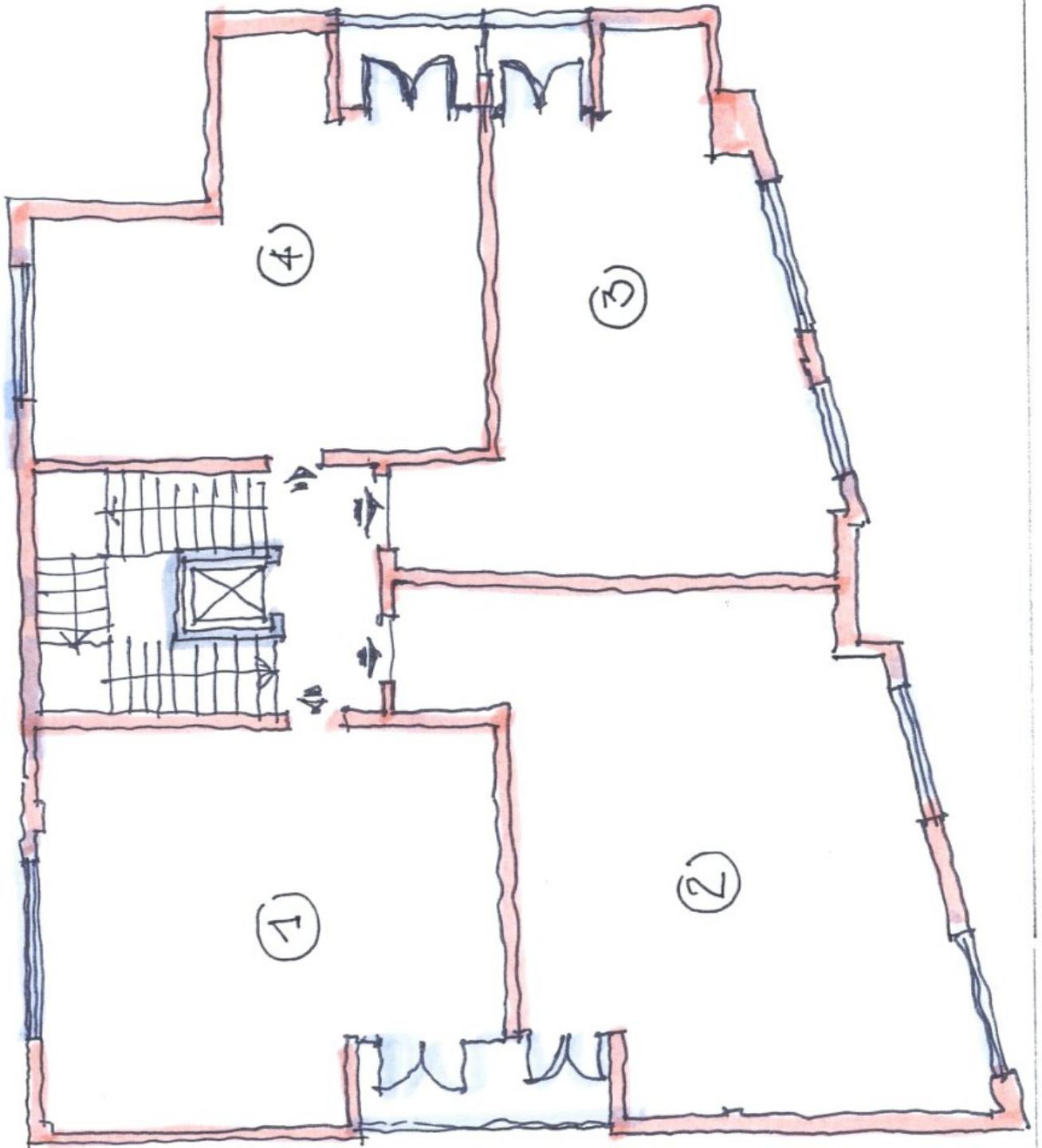
PROGETTO Pianta quota +31.00

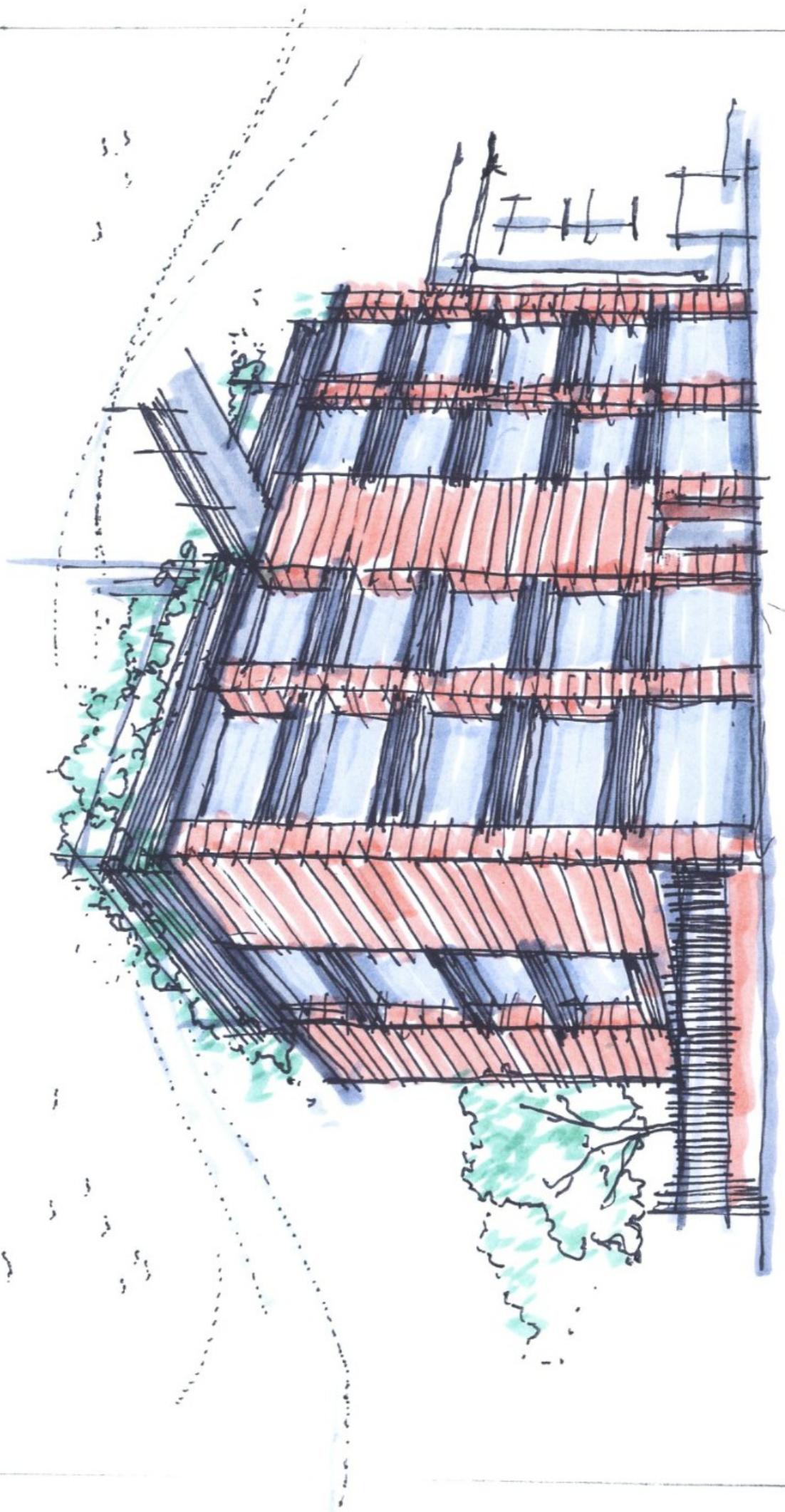
ALLEGATO 2

**Schema di progetto a destinazione residenziale in
Via Porta degli Archi**

Arch.tti G.P. Buffoni / E.Morasso

PIANO
TIPO





ALLEGATO 3

Provvedimento P.U. 03.11.2011, prot. n. 32670



**Ministero per i Beni
e le Attività Culturali**

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
VIA BALBI 10 - 16126 GENOVA
TEL. 010-27101 - FAX 010-2461937
E-mail: sbap-lig@beniculturali.it

e-mail certificata: mbac-sbap-lig@mailcert.beniculturali.it
Sito: www.sbapge.liguria.beniculturali.it



P.U. 3.11.11
n. 32670

Al

Società Ginnastica
"Ligure Cristoforo Colombo"

Presso Studio Morasso
Via Torre dell'Amore 18
16146 Genova

p.c.

Comune di Genova
Direzione Territorio Sviluppo Ambiente
Settore Edilizia Privata
Via di Francia 1
16149 GENOVA

Prot. arrivo

(25696)
Ge/Mon 102

Allegati

Risposta al Foglio del

Div.

Seq.

N.

OGGETTO: **D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Parte II – Beni Culturali** – Comune di Genova. Portoria. Società Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo. Riquilificazione area alle spalle della scalinata al Milite Ignoto. Mura antiche. Realizzazione palestre, campi sportivi, club house.

In relazione alla richiesta di esame del progetto preliminare trasmesso si fa presente che l'area in questione è sottoposta a tutela monumentale nella parte relativa alla scalinata al Milite Ignoto e alle mura.

Pertanto il parere di quest'ufficio, che come peraltro richiesto, deve essere inteso solo come una valutazione di larga massima, viene espresso in via collaborativa, stante la delicatezza del sito e limitatamente agli aspetti di competenza.

Dovrà successivamente essere verificata la situazione vincolistica, dovrà essere effettuato un sopralluogo e verificata l'eventuale esistenza di elementi di interesse monumentale all'interno della zona interessata dall'intervento, e dovrà essere seguita la corretta prassi per le autorizzazioni necessarie.

Ciò premesso si fa presente che, per quanto comprensibile in un progetto preliminare, la soluzione proposta sembra essere molto garbata, ben inserita nel contesto ed in linea di massima condivisibile.

Tuttavia dovranno essere verificati, sulla base di un progetto meglio definito, e di un sopralluogo approfondito, tutti gli aspetti progettuali ed in particolare quelli che incidono direttamente su beni sottoposti a tutela monumentale, quali le scale, l'ascensore, il montacarichi e le passerelle addossate o in prossimità delle mura;

i nuovi volumi, in particolare quello a ridosso della Scalinata al Milite Ignoto, per il quale sembra fin d'ora opportuno prevedere un arretramento;

le reti di protezione che non dovrebbero interferire con le visuali della scalinata e delle mura;

le coperture dei volumi.

Il progetto definitivo dovrà prevedere la corretta conservazione e valorizzazione sia delle mura che del complesso della Scalinata al Milite Ignoto.
Si ritiene anche opportuno evitare perdita di alberature di pregio.

Il Funzionario Responsabile di Zona
(Ing. Rita Pizzone)



rm

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giorgio Rossini

