

249

ANTONIO TESTINO
Via di Creto n. 23/16
GENOVA

Genova, 19 aprile 2012

AFFARI GEN. II COMUN. DI GENOVA
23 APR. 2012
- ARRIVO -

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

COMUNE DI GENOVA
PREF. ...
26 APR 2012
N° 133433 SERV. SIMPAW

DIR. SUL URB. URBAN LAB

Spettabile
COMUNE DI GENOVA
c/o Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante n. 10 – 1° piano
16100 GENOVA

Protocollata a mani in triplice copia

Oggetto: PROGETTO PRELIMINARE PUC GENOVA. OSSERVAZIONI ALLA "NORMA DI CONFORMITA' N. 14 PER L'AMBITO CON DISCIPLINA URBANISTICA SPECIALE AR-UR-5 (GIA' "NORMA SPECIALE 6D") - PROGRAMMA SOCIAL HOUSING VIA DI CRETO.

OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 38 c. 2 lett. d) legge Regione Liguria n. 36/1997

nell'interesse del signor Antonio TESTINO, [redacted]
[redacted] del COMITATO DEI CITTADINI DI SAN SIRO

Premesso che

§ 1 Il Comitato dei Cittadini di San Siro è stato costituito nel 2009 per la tutela degli interessi degli abitanti del quartiere di San Siro – Struppa (IV Municipio Media Val Bisagno), in Genova.

Nel quartiere San Siro e, precisamente, in via di Creto, alla fine degli anni Settanta era stato edificato un fabbricato a sei piani fuori terra, già adibito a sede operativa ENEL (catastalmente classificato come "Opificio") ed attualmente di proprietà della società Demofonte S.r.l., contraddistinto dal civico n. 15. La struttura ad oggi si presenta nel complesso in buono stato di conservazione, per quanto da anni non sia più utilizzata.

In coerenza con la programmazione della Regione Liguria sulle politiche della casa, l'amministrazione comunale genovese si è posta l'obiettivo strategico di aumentare il patrimonio abitativo destinato alla locazione, permanente e a termine, prevedendo di agire su una serie di obiettivi d'interesse pubblico, coinvolgendo proprietà pubbliche e private. Di conseguenza, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 768 del 21 dicembre 2007, si dava mandato alla Direzione Politiche della Casa di curare apposito invito pubblico, finalizzato a sollecitare soggetti pubblici e privati a manifestare la propria disponibilità ed il proprio interesse a partecipare alla configurazione di un apposito "Piano-programma", segnalando allo scopo proprie possibili iniziative.

§ 2. Con Determinazione Dirigenziale n. 2007/132.0.0/50 del 28 dicembre 2007 si approvava, dunque, la pubblicazione dell' "... invito pubblico ai soggetti pubblici e privati proprietari e/o aventi la disponibilità di immobili a manifestare il proprio interesse a partecipare alla formulazione delle proposte operative da inserire in progetti speciali sull'emergenza abitativa e nella pianificazione comunale, concorrendo all'incremento dell'offerta di alloggi in locazione...".

La Commissione per la valutazione delle proposte pervenute, nel frattempo costituita, riteneva ammissibile, fra le trentaquattro pervenute, la proposta rubricata al n. 13, relativa ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente, presentata dalla società Demofonte S.r.l., riguardante proprio il complesso immobiliare ex Enel, sito in via di Creto n. 15.

La proposta, accompagnata da uno studio di fattibilità finanziario ed urbanistico, prevedeva la realizzazione di una "ristrutturazione edilizia" dell'immobile, mediante declassamento di parte della superficie agibile, la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, sia sul corpo esistente che all'esterno, con aumento di superficie del 20%. Al piano interrato avrebbero dovuto essere realizzati parcheggi pertinenziali ed esercizi di vicinato, con realizzazione nelle aree esterne, destinate a verde condominiale e parcheggi, di nuove costruzioni fuori terra, da adibirsi a spazi ad uso pubblico ed a box auto.

In particolare, a fronte di una superficie agibile complessivamente pari a mq. 6684, la destinazione d'uso era così ripartita:

- 45 alloggi a canone concordato, per mq. 2411;
- 42 alloggi da destinarsi alla vendita convenzionata, per mq. 2297;
- 18 alloggi da destinarsi alla libera vendita, per mq. 1081;
- mq. 743, da destinarsi ad esercizi di vicinato;
- mq. 152, da destinarsi a spazi a servizio privato d'uso pubblico.

§ 3. Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 182 dell'11 giugno 2009 si approvavano gli indirizzi per il finanziamento di interventi di "social housing", a valere sul Programma Quadriennale Regionale 2008/2011, nonché il Piano Programma per l'emergenza abitativa e l'elenco degli interventi per i quali veniva richiesto il contributo regionale.

All'esito della presentazione delle relazioni esplicative dei progetti di Social Housing, in data 21 luglio 2009 il Consiglio Comunale, con Deliberazione n.51, disponeva "... di adottare le varianti al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale 4 settembre 1997 n.36 ..." e, per quanto qui rileva, di "... adottare la variante urbanistica per la proposta corrispondente al numero 13) Demofonte s.r.l. nel Municipio IV Val Bisagno, che si pone in contrasto con le indicazioni del Piano Urbanistico Comunale – approvato con DPGR 10 marzo 2000, n. 44 - in quanto ricadente, in gran parte, in zona T (impianti tecnologici) e, in parte marginale, in sottozona BB (residenziale destinata a razionalizzazione) e sottozona BC (residenziali di completamento) ...".

La variante avrebbe, dunque, comportato la modifica della destinazione urbanistica del sito dalle attuali Zona T (come da art. 74 Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.), Zona B (art. 62 N.T.A.), Sottozona BB e BC (art. 63 N.T.A.) alla nuova zona B , sottozona BB, mediante l'approvazione di una "norma speciale", rubricata al n. "6d".

§ 4. Pur nel rispetto delle finalità di interesse pubblico del Programma Comunale per il Social Housing, il signor Antonio Testino, in proprio ed in qualità di incaricato del Comitato dei Cittadini di San Siro, riteneva le proposte della Demofonte S.r.l. del tutto incongrue rispetto alle caratteristiche del sito e, pertanto, in data 28 settembre 2009 si vedeva costretto a presentare articolate osservazioni al Comune di Genova, con le quali formulava istanza di ridimensionamento della "Proposta n. 13 – Demofonte S.r.l.", suggerendo di non sopraelevare l'edificio esistente, di ridurre della metà il numero delle unità abitative previste, nonché di ridurre i piani progettati, al fine di rendere l'edificio in questione compatibile con il tessuto urbano circostante.

Ulteriori osservazioni, articolate in ben sette atti-memorie, datate 1° ottobre 2009, venivano presentate dal signor Antonio Testino, nella suddetta veste, allo scopo di rimarcare l'incongruità della variazione di destinazione d'uso da "impianto tecnologico" a "residenziale" alle condizioni proposte dalla Demofonte S.r.l.

A tali osservazioni faceva seguito l'inoltro, in data 8 ottobre 2009, di una raccolta firme del Comitato dei Cittadini di San Siro di Struppa-Doria.

§ 5. Lo stesso Municipio IV Media Val Bisagno, con nota del 18 novembre 2009, Prot. PG/2009/451357, indirizzata al Sindaco del Comune di Genova, aveva espresso la propria contrarietà al progetto, evidenziando: "... 1° che il volume dell'edificio in questione venga mantenuto così come è, o meglio non venga realizzata la ventilata ipotesi di sopraelevazione di due piani. 2° che in quella zona esiste già, in via di ultimazione, una lottizzazione privata di circa 80 appartamenti che aggiunti a quelli previsti nell'edificio ex Enel, andranno ad incidere notevolmente sulle già precarie situazioni di trasporto pubblico, sui servizi, sulle scuole ecc... 3° che la strada che porta all'edificio di via di Creto non ha caratteristiche di sicurezza, non avendo un marciapiede, non è servita, visto anche il futuro consistente incremento di abitanti, da un mezzo pubblico dell'Azienda A.M.T. ...".

§ 6. A fronte della ventilata possibilità di modificare la proposta mediante la sopraelevazione di un solo piano in più rispetto all'attuale, dovendosi calcolare l'altezza attuale dell'edificio come quella corrispondente all'altezza di due volumi tecnici posti sul tetto, il Consiglio Comunale, all'esito delle sedute della Conferenza Capigruppo, di sopralluogo di Commissione e audizione in Commissione della cittadinanza, l'11 dicembre 2009 approvava all'unanimità l'Ordine del Giorno con cui si impegnava il Sindaco e la Giunta "... ad accogliere in sede di controdeduzione alle osservazioni alla variante al PUC della proposta n. 13 l'indicazione che l'edificio riqualificato non dovrà superare l'altezza massima attuale ...".

§ 7. La questione, veniva, dunque, formalmente sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, il quale, in data 25 maggio 2010, approvava la deliberazione n. 36, con cui si respingevano le osservazioni del signor Antonio Testino "... per la parte della presunta improprietà normativa dell'uso della variante per l'edificio tecnologico, in quanto completamente prive di fondamento ...", atteso che "... la variante è perfettamente conforme alle nuove norme urbanistiche adottate con Delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 17 novembre 2009 ...".

Per quanto riguarda le altre osservazioni, l'organo consiliare controdeduceva nei seguenti termini: "... a) la variante tratta la proposta di un soggetto privato che non accede a contributi pubblici;

b) l'edificio esistente rappresenta un grave peso insediativo incongruo con il tessuto urbano preesistente e la trasformazione architettonica non potrà che portare un miglioramento per il quartiere;

c) la variante in oggetto, come le altre contenute nella delibera n. 51 approvata dal Consiglio Comunale il 21 luglio 2009, è frutto dell'esito di un bando pubblico rivolto a tutti i soggetti pubblici e privati, come la stessa deliberazione spiega compiutamente, e quindi non "privilegia un singolo soggetto";

d) la proposta di social Housing presentata dalla s.r.l. Demofonte, che prevede la vendita convenzionata degli alloggi come prima casa e l'offerta in locazione di alloggi a canone concordato, corrisponde alle linee della C.A. che intende riequilibrare l'offerta abitativa da anni orientata quasi esclusivamente verso la vendita a liberomercato con valori elevati, che escludono dall'accesso alla casa gran parte dei cittadini genovesi;

e) la norma speciale che sorregge la variante ha la funzione di consolidare gli impegni assunti dal soggetto privato, infatti la proposta di social Housing è condizione dell'attuabilità della variante normativa, per cui l'eventuale alterazione, come ipotizzato dai ricorrenti, in fase attuativa dei rapporti convenzionali inseriti nella norma, farebbe venir meno la conformità urbanistica dell'intervento, e quindi lo renderebbe irrealizzabile. La sanzione indicata all'art. 11 dello schema di Convenzione, aggiuntiva all'eventuale mancato rispetto del soggetto attuatore degli impegni assunti, non riguarda la casistica sollevata, i cui effetti sarebbero la nullità della variante stessa, ma è riferita a situazioni di semplici difformità edilizie non incidenti sugli aspetti urbanistici. In base a quanto esposto, si respinge quindi l'osservazione ...".

Di conseguenza, il Consiglio deliberava, quindi:

"... 5) di accogliere parzialmente l'osservazione ed opposizione presentata per la variante riferita all'area in via di Creto, proponente Demofonte S.r.l., nelle parti in cui si richiede il contenimento delle volumetrie in altezza modificando il testo della norma speciale come indicato nelle premesse del presente provvedimento;

6) di approvare il testo della norma speciale 6d. "Programma Housing Sociale di Interesse Pubblico – via di Creto n. 15 – Demofonte S.r.l.", allegato B parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che modifica il testo della norma adottata con D.C.C. n. 51 del 21.07.2009, allegato A parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

7) di respingere, sulla base delle motivazioni meglio rappresentate nelle premesse del presente provvedimento, le altre osservazioni ed opposizioni pervenute da parte dei signori Antonio Testino (prot. n. 390863 del 12 ottobre 2009, allegato 2 parte integrante e sostanziale del presente provvedimento) (...).

8) di dare mandato alla Direzione Territorio, Mobilità, Sviluppo Economico ed Ambiente – Settore Pianificazione Urbanistica per quanto concerne gli adempimenti derivanti dal presente provvedimento e secondo quanto prevede l'articolo 44 della legge regionale urbanistica regionale (sic!) n. 36/97 e successive modificazioni;

9) di dare mandato alla Direzione Riqualificazione Urbana, Politiche della Casa e del Lavoro per quanto concerne gli adempimenti derivanti dal presente provvedimento e in particolare la formalizzazione dell'Accordo di Programma con la Regione Liguria per l'attuazione del Programma genovese di Social Housing, informando il Consiglio Comunale;

10) di rinviare a successivo provvedimento la determinazione e successiva ripartizione dell'incentivo del presente atto di pianificazione, di cui all'art. 18 della legge 109/94 ...".

Più specificamente, veniva approvata la norma speciale "6d", con cui si stabiliva che "... Previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale e convenzionamento dell'intervento, è consentita la ristrutturazione autofinanziata dell'edificio, a scopo residenziale, con aumento della superficie agibile (max + 20% della S.A. esistente) e relativo aumento volumetrico, senza obbligo di trasferimento, a condizione che almeno 2.400 mq. Di S.A. siano destinati alla realizzazione di alloggi in locazione a canone concordato (durata minima 6 anni + 2); circa 2.300 mq. di S.A. siano destinati alla vendita convenzionata; circa 1000 mq. siano destinati alla vendita libera. La proporzione, in termini superficiali, tra le diverse tipologie abitative deve essere comunque mantenuta. Gli alloggi devono essere provvisti di posti auto pertinenziali. L'intervento deve comprendere la costruzione di una struttura privata ad uso pubblico convenzionato (la cui SA è da comprendere nell'incremento complessivo ammesso) e di una struttura esterna al corpo principale per box pertinenziali, in parte fuori terra. La ristrutturazione dell'edificio potrà comprendere l'articolazione dei volumi tramite parziali ampliamenti della sagoma dell'edificio, con ridefinizione di porzioni della muratura perimetrale, anche al fine di ricavare logge di pertinenza delle unità immobiliari. L'edificio non dovrà comunque superare l'altezza massima attuale ...".

§ 8. L'anzidetta deliberazione ed i relativi allegati, nonché i provvedimenti attuativi ed esecutivi venivano impugnati dal signor Testino e da altri residenti e membri del Comitato con ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, rubricato al n. R.G.R. 879/2010, tuttora pendente.

§ 9. Successivamente, il Comune di Genova trasmetteva alla Provincia di Genova gli atti e gli elaborati relativi alla suddetta variante, ai fini della formulazione dei rilievi di legittimità, sentito il Comitato Urbanistico Provinciale, ai sensi dell'art. 40, comma 6, L.R. 4 settembre 1997, n. 36.

§ 10. Con provvedimento dirigenziale della Provincia di Genova – 3^a Direzione Pianificazione Generale e di Bacino – Servizio Pianificazione Generale, n. 6596 del 29 ottobre 2010, in pubblicazione il 3 novembre 2010, prot. n. 0134278/2010, si disponeva che con riguardo alla variante di cui al n. 6 – relativa all'edificio ex Enel, sito in via di Creto n. 15, di proprietà della Demofonte S.r.l., "*... approvata dalla Civica Amministrazione con D.C.C. n. 51/2009 e n. 36/2010, siano da formularsi i rilievi di legittimità nei termini indicati nell'allegato Voto n. 641 del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale qui allegato, ai sensi del combinato disposto dell'art. 44 – comma 5 – e dell'art- 40 – comma 6 – della L.R. 36/1997 e s.m.i....*".

In particolare, con il parere del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale n. 641 del 27 ottobre 2010, si rilevava la "*... indeterminatezza delle specifiche norme introdotte dalla Civica Amministrazione, nella parte in cui disciplinano la concreta attuazione degli interventi previsti in ciascun caso, in quanto, richiamate le disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. 38/1997 e s.m.i. ed anche visti i contenuti degli atti di impegno riferiti agli interventi da attuarsi nel primo caso all'interno dell'edificio ex Enel, con creazione di alloggi caratterizzati da tipologia e finalità non solo sociale ... non risulta evidente dalle stesse norme e, quindi, certa, la debita corretta correlazione non solo funzionale, ma anche temporale tra gli interventi prettamente privati e quelli a carattere sociale.*

Infatti, l'interesse pubblico sotteso alle iniziative in parole è assicurato, prevalentemente, proprio dall'attuazione degli alloggi sociali che, a differenza di tutti gli altri casi in esame, risultano in commistione o fisicamente separati dall'intervento privato talché al fine di assicurare il perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alle iniziative individuate in queste zone speciali, si ritiene necessario rendere in tal senso le normative più puntuali e coerenti con la principale finalità, e quindi subordinare il rilascio degli atti di abitabilità degli alloggi privati all'avvenuto completamento della realizzazione degli alloggi sociali, con ciò integrando sia i nuovi commi del PUC, che i relativi atti di impegno ..."

§ 11. In ultimo, il Comune di Genova, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 14 dicembre 2010, ha controdedotto ai sensi dell'art. 40, comma 7, L.R. n. 36/1997, ritenendo di "... respingere i rilievi del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale, espressi con voto n. 641 e recepito in data 29 ottobre 2010 dalla Provincia di Genova con provvedimento dirigenziale n. 6596, nel caso dell'edificio ex Enel in via di Creto 15, prendendo atto delle controdeduzioni esposte in premessa, e di inserire nella specifica convenzione che il rilascio dell'abitabilità degli alloggi privati sarà subordinato all'avvenuto completamento della realizzazione degli alloggi in locazione ..." e dando, quindi, mandato alla Direzione Sviluppo Urbanistico del Territorio per gli adempimenti ai sensi degli artt. 40 e 41 della L.R. n. 36/1997.

Più specificamente, il Consiglio Comunale riteneva "... - che nel caso dell'edificio ex Enel in via di Creto 15, di proprietà della Demofonte S.r.l., rilievi di "indeterminatezza delle specifiche norme" appaiono cavillosi e poco coerenti con la descrizione contenuta nella norma speciale che al contrario è oltremodo dettagliata;

- che la tutela dell'interesse pubblico è garantita dalla particolarità della norma stessa che tra l'altro individua, caso unico per una norma di PUC, la SA delle diverse tipologie residenziali, dalla lunghezza massima dei contratti di locazione e dall'individuazione dei locatari da parte del Comune, elementi semmai propri della Convenzione ...

- che, pur ritenendo non corretto inserire nella norma urbanistica ulteriori integrazioni sulla contestuale abitabilità delle diverse tipologie residenziali, si conviene con la Provincia sulla necessità di specificare meglio la "subordinazione del rilascio di abitabilità degli alloggi privati all'avvenuto completamento della realizzazione degli alloggi sociali" sarà pertanto inserita tale dicitura nella specifica convenzione al momento della stipula ...".

§ 12. Quest'ultima Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108/2010, nella parte in cui respinge le controdeduzioni relativamente alla variante attinenti l'edificio ex Enel di via di Creto n 15, è stata anch'essa impugnata in parte qua innanzi al T.A.R. Liguria mediante atto di motivi aggiunti.

§ 13. La Provincia di Genova, quindi, con provvedimento dirigenziale Direzione Pianificazione Generale e di Bacino n. 1600 del 14 marzo 2011 ha preso atto della predetta D.C.C. n. 108/2010 e, quindi, ha affermato che "non residuano ulteriori profili di legittimità a carico delle varianti", specificando di inserire nelle convenzioni attuative degli interventi oggetto di variante urbanistica l'obbligo di "subordinare il rilascio degli atti di abitabilità degli alloggi privati all'avvenuto completamento della realizzazione degli alloggi sociali".

§ 14. Mediante avviso pubblicato sul B.U.R.L., Parte IV, n. 15 del 13 aprile 2011, si è dunque "reso noto" dell'avvenuta messa a disposizione del pubblico, a decorrere dal 13 aprile 2011, della variante al P.U.C. n. 6 e dei relativi elaborati progettuali, all'esito dell'accoglimento da parte dell'amministrazione comunale, con determinazione dirigenziale del Comune di Genova - Settore Politiche Attive della Casa n. 41 del 28 marzo 2011, delle specificazioni della Provincia di Genova, di cui alla determinazione n. 1600/2011.

In particolare, con l'anzidetta determinazione il Comune di Genova ha determinato di accogliere le specificazioni della Provincia di Genova di cui al provvedimento dirigenziale Direzione Pianificazione Generale e di Bacino n. 1600 del 14 marzo 2011 e ha dato atto che verranno inserite nelle convenzioni attuative degli interventi di oggetto della variante urbanistica in relazione all'edificio "ex Enel" sito in via di Creto, 25, di proprietà della Demofonte S.r.l.

§ 15. Anche questi ultimi provvedimenti sono stati impugnati con un ulteriore atto di motivi aggiunti innanzi al T.A.R. per la Liguria.

§ 16. Con avviso del 25/1/2012 è stato reso noto l'avvenuto deposito del Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 38 L.R. n. 36/1997, con termine fino al 23 aprile 2012 per presentare osservazioni.

In particolare, per quanto qui rileva, nel progetto preliminare di PUC si è recepito il contenuto della D.C.C. n. 36/2010, stabilendo la seguente norma di conformità per l'ambito con disciplina urbanistica speciale AR-UR-5:

"N. 14 - Programma Housing Sociale – via di Creto

Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita libera e convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 36 in data 25.05.2010"

Con riferimento a quest'ultima norma del progetto preliminare di PUC lo scrivente, in proprio e nella suddetta qualità, formula dunque le seguenti

OSSERVAZIONI

- 1) L'intervento oggetto della DCC n. 36/2010, recepita nel progetto preliminare di PUC , è **qualificato come "ristrutturazione" anziché come intervento di "nuova costruzione"**.

In effetti, la complessità e l'ampiezza dell'intervento, la sua incidenza sulla rete stradale locale e sull'attuale assetto del territorio, la realizzazione di nuovi volumi, anche fuori terra, la modifica della sagoma dell'edificio, sono elementi distintivi degli interventi di "nuova costruzione", come disciplinati dall'art. 15 legge Regione Liguria 6 giugno 2008, n. 16.

L'intervento non può, dunque, qualificarsi come "ristrutturazione" anche nella nuova "zona B" e non sarebbe affatto assentibile nei termini descritti e con l'ampliamento volumetrico fino alla misura del 20% dell'esistente.

* * *

- 2) In secondo luogo, si ribadisce quanto evidenziato nel **parere sfavorevole espresso dal Municipio IV - Media Val Bisagno, con nota del 18 novembre 2009**, Prot. PG/2009/451357.

Il Municipio, istituzionalmente preposto a farsi portavoce degli interessi locali, aveva espresso la propria contrarietà alla proposta Demofonte S.r.l., rilevando: "... 1° che il volume dell'edificio in questione venga mantenuto così come è, o meglio non venga realizzata la ventilata ipotesi di sopraelevazione di due piani. 2° che in quella zona esiste già, in via di ultimazione, una lottizzazione privata di circa 80 appartamenti che aggiunti a quelli previsti nell'edificio ex Enel, andranno ad incidere notevolmente sulle già precarie situazioni di trasporto pubblico, sui servizi, sulle scuole ecc.... 3° che la strada che porta all'edificio di via di Creto non ha caratteristiche di sicurezza, non avendo un marciapiede, non è servita, visto anche il futuro consistente incremento di abitanti, da un mezzo pubblico dell'Azienda A.M.T. ...".

Gli anzidetti rilievi pienamente condivisibili nel merito e se ne reitera il contenuto anche nella presente sede.

* * *

- 3) La variante allo strumento urbanistico locale oggetto dei provvedimenti impugnati **non è sorretta da un prevalente interesse pubblico** sotteso all'irreparabile trasformazione della destinazione d'uso del fabbricato oggetto di intervento.

A tale riguardo, è bene evidenziare come il Comitato dei Cittadini di San Siro nulla ha ad opporre alle finalità sociali poste a base della Programmazione comunale per il Social Housing, così come individuati dalla Legge Regione Liguria 20 novembre 2007, n. 38 ed attuati, per quanto riguarda il Comune di Genova, con D.G.C. 21 dicembre 2007 n. 768 e D.C.C. 25 settembre 2007, n. 88.

Come si è detto, obiettivo della legislazione regionale è l'individuazione di proposte operative, finalizzate a garantire il superamento di quelle situazioni di disagio abitativo che, per quanto non assurde ad un livello di gravità tale da trovare tutela nella normativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, sono sempre più diffuse fra gli abitanti della Regione e, segnatamente, del Capoluogo ligure.

Ad un attento esame, tuttavia, la proposta presentata dalla Demofonte S.r.l. per il complesso di via di Creto n. 15 e la destinazione impressa all'area dalla "norma speciale 6d" recepita dalla norma di conformità n. 14 per l'ambito AR-UR 5 appare del tutto insufficiente a giustificare la radicale trasformazione del sito conseguente all'approvazione della relativa variante, sotto il profilo del relevantissimo incremento sia del carico insediativo, sia dell'incidenza sul traffico veicolare.

Non si vede, infatti, come possa ravvisarsi un concreto e prevalente interesse pubblico, in rapporto alla vigente normativa regionale sia in materia di regolamentazione del settore abitativo, sia in materia urbanistica, nella realizzazione di "... almeno 2410 mq. Di S.A. destinati alla realizzazione di alloggi a canone concordato (durata minima 6 anni + 2) ..." e "... 2.300 mq. Di S.A. destinati alla vendita convenzionata ...", nonché di una "... struttura privata ad uso pubblico convenzionato ...".

E' prima facie evidente come l'intervento per il quale è stata approvata la variante al P.U.C. è, in realtà, un'operazione immobiliare che non risponde affatto all'esigenza di fronteggiare il fabbisogno di alloggi conseguente a situazioni di disagio abitativo, così come stabilito dal Programma Comunale per il Social Housing di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale 25 settembre 2007, n. 88.

Risulta, infatti, del tutto insufficiente e inadeguata la prevista realizzazione di alloggi a canone concordato che, a fronte dell'apparente prevalenza rispetto agli alloggi in libera vendita ed a vendita convenzionata, fornisce un beneficio provvisorio a soggetti in difficoltà economica, atteso che la durata del canone concordato è fissata nella misura minima di soli otto anni.

Analoghe perplessità erano, peraltro, già state espresse da alcuni membri della Commissione valutativa delle proposte di Social Housing, nel corso della seduta del 16 dicembre 2008, allorché avevano formulato contestazioni "... per la possibilità di vendita a distanza di otto anni degli immobili posti oggi in locazione e, quindi, di avere un grande vantaggio dalla variante d'uso ...".

Un periodo, di soli otto anni, non certo sufficiente a porre rimedio alle situazioni di disagio abitativo, per le quali lo stesso Comune di Genova aveva, invece, auspicato il reperimento di soluzioni operative dirette a "... garantire il superamento della emergenza abitativa nel tempo ..." (così la Determinazione Dirigenziale n. 2007/132.0.0./50 del 28 dicembre 2007).

Trascorso tale brevissimo termine, la proprietà potrà immettere sul mercato a libera vendita tutti gli appartamenti già oggetto di locazione, così vanificando la finalità del Programma Comunale per il Social Housing.

Allo stesso modo, anche il Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale, con parere n. 641 del 27 ottobre 2010, rilevava la "... indeterminatezza delle specifiche norme introdotte dalla Civica Amministrazione, nella parte in cui disciplinano la concreta attuazione degli interventi previsti in ciascun caso, in quanto, richiamate le disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. 38/1997 e s.m.i. ed anche visti i contenuti degli atti di impegno riferiti agli interventi da attuarsi nel primo caso all'interno dell'edificio ex Enel, con creazione di alloggi caratterizzati da tipologia e finalità non solo sociale ... non risulta evidente dalle stesse norme e, quindi, certa, la debita corretta correlazione non solo funzionale, ma anche temporale tra gli interventi prettamente privati e quelli a carattere sociale.

Infatti, l'interesse pubblico sotteso alle iniziative in parole è assicurato, prevalentemente, proprio dall'attuazione degli alloggi sociali che, a differenza di tutti gli altri casi in esame, risultano in commistione o fisicamente separati dall'intervento privato talché al fine di assicurare il perseguimento dell'interesse pubblico sotteso alle iniziative individuate in queste zone speciali, si ritiene necessario rendere in tal senso le normative più puntuali e coerenti con la principale finalità, e quindi subordinare il rilascio degli atti di abitabilità degli alloggi privati all'avvenuto completamento della realizzazione degli alloggi sociali, con ciò integrando sia i nuovi commi del PUC, che i relativi atti di impegno ..."

In questo senso, le prescrizioni della "norma di conformità n. 14" per l'ambito AR-UR 5 si pongono in gravissimo contrasto con le finalità di pubblico interesse sottese alla normativa regionale e comunale, in materia di risoluzione delle emergenze abitative ed ai benefici fiscali ed impositivi ad esso conseguenti.

* * *

- 4) La suddetta norma di conformità relativa all' "ex Edificio Enel via di Creto n. 15" si pone, altresì, in **contrasto con le caratteristiche del tessuto urbano circostante** l'area oggetto di intervento.

Gli insediamenti presenti sul sito sono, infatti, caratterizzati da una dimensione modesta, sicché la realizzazione di circa un centinaio di unità abitative nell'edificio ex Enel costituisce un intervento di elevatissimo ed irreversibile impatto sotto il profilo del carico insediativo, tale da snaturare la tipicità dei nuclei abitativi presenti.

Il mutamento di destinazione d'uso da "tecnologico" a "residenziale" se, da un lato, sembra rappresentare un intervento migliorativo dell'attuale stato dei luoghi, dall'altro va pregiudicare la coerenza urbanistica dell'area, essendo del tutto congruo rispetto agli insediamenti residenziali esistenti.

Come anticipato in premessa, l'immobile di proprietà della Demofonte S.r.l. era ubicato in "Zona T" del P.U.C. del Comune di Genova, per la quale l'art. 74 delle N.T.A. stabiliva che "... comprende le aree occupate da impianti tecnologici esistenti e quelle destinate alla realizzazione di nuovi impianti ..."; in tale zona la funzione caratterizzante è data dai "servizi speciali" e sono ammessi interventi di realizzazione di impianti produttivi speciali compatibili sotto il profilo ambientale, parcheggi pubblici, viabilità secondaria e servizi pubblici compatibili sotto il profilo funzionale e ambientale.

La conversione dell'intera volumetria già adibita a locali tecnologici in locali ad uso abitativo appare, invero, fondarsi su una illogica "equivalenza" fra le due destinazioni d'uso, del tutto

inammissibile in un'area già satura e priva di spazi pubblici, strutture e viabilità atti ad accogliere un carico insediativo di tale – spropositata - portata.

Si ritiene dunque necessario l'esame di soluzioni alternative, finalizzate ad imprimere all'area una destinazione a servizio pubblico (scuole, verde attrezzato ecc...).

* * *

- 5 La "norma di conformità 14" per l'ambito AR-UR 5 non indica le **distanze minime** da osservarsi rispetto ai confini di proprietà, alla strada ed agli edifici posti sui fondi confinanti.

Tale lacuna è tanto più significativa se si considera l'ammissibilità dell'aumento della superficie agibile nella misura del 20%. E', infatti, evidente che la Demofonte S.r.l., inibita la possibilità di superare l'attuale altezza massima, opterà per una rimodulazione dei perimetri esterni (ovvero del cortile interno) del fabbricato, apportando i non meglio precisati – ma assentiti dalla norma speciale - "... parziali ampliamenti della sagoma dell'edificio ...".

* * *

- 6 La "norma di conformità 14" per l'ambito AR-UR 5 è inoltre incongruente riguardo alla localizzazione degli **standard urbanistici**.

Infatti si consente la realizzazione di una "... struttura esterna al corpo principale per box pertinenziali, in parte fuori terra ...".

Tale previsione andrebbe a saturare ancor più l'area, mediante la realizzazioni di nuovi volumi fuori terra, di dimensioni ad oggi ignote, privando la zona dei pochi spazi non edificati.

Orbene, delle due l'una: l'occupazione di spazi con ulteriori nuovi volumi o rappresenta un tentativo di ovviare all'inadeguatezza dell'attuale fabbricato a rispondere alle esigenze in punto standard urbanistici degli alloggi in progetto, ovvero il Comune si è piegato sulle esigenze del privato richiedente di reperire tali standard con modalità meno onerose rispetto alla realizzazione di strutture interrato.

In entrambi i casi, il risultato cui si perviene è la saturazione dell'area con ulteriori volumi fuori terra, del quale non è garantito il rispetto dell'art. 17 legge Regione Liguria 6 giugno 2008, n. 16, nella parte in cui si rinvia, per quanto attiene ai parcheggi pertinenziali, all'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

E' inoltre irragionevole la realizzazione di una struttura privata ad uso pubblico convenzionato senza prevedere spazi auto da utilizzarsi a favore dei futuri – potenziali – fruitori della struttura medesima.

* * *

- 7) La norma in questione, richiamando la DCC n. 36/2010, dispone che "... L'edificio **non dovrà superare l'altezza massima attuale** ...".

Occorre, tuttavia, precisare che per "altezza massima" deve intendersi l'altezza al colmo delle due "torrette" attualmente ubicate sul tetto del fabbricato ed originariamente adibite a volumi tecnici

(così recitava il testo di una bozza di norma speciale, poi modificata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 36/2010, non modificata dalla D.C.C. n. 108/2010).

Infatti la deliberazione comunale n. 36 del 25 maggio 2010 ha espressamente disposto di “... *accogliere parzialmente l’osservazione ed opposizione presentata per la variante riferita all’area in via di Creto, proponente Demofonte S.r.l., nelle parti in cui si richiede il contenimento delle volumetrie in altezza ...*”.

L’accoglimento delle osservazioni del signor Antonio Testino è incondizionato, almeno per la parte attinente alla riduzione dell’altezza massima dell’intervento.

L’altezza massima deve, dunque, intendersi riferita all’attuale ultimo piano del compendio, con esclusione delle torrette adibite a meri volumi tecnici, in coerenza con la proposta prot. n. 169633 del 12 maggio 2010 dell’Assessore alle Politiche della Casa e con l’ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale in data 11 dicembre 2009.

* * *

- 8) L’edificio oggetto dell’intervento è ubicato in via di Creto, su un pendio a mezza costa esposto a Sud, caratterizzato da instabilità geologica, tanto da essere sottoposto **vincolo idrogeologico**.

Più precisamente, l’area è soggetta al regime “Versanti Insediati - MOD-B” del Piano di Bacino del Torrente Bisagno, approvato ai sensi della legge n. 183/1989. In tali aree le N.T.A. del Piano di Bacino prevedono la possibilità di “... modificare l’assetto attuale, anche insediativo, a condizione che siano osservate specifiche cautele indicate dal Piano ...”.

Sono, infatti, ritenuti incompatibili i seguenti interventi:

“... a) norme inerenti il suolo naturale:

a1) interventi che richiedono sbancamenti e riporti che modificano negativamente la configurazione morfologica esistente, compromettendo la stabilità dei versanti ed incidono sul territorio producendone l’erosione, il dilavamento e/o l’impermeabilizzazione, fatta eccezione per le serre a tunnel, salvo quanto previsto allo specifico punto c);

a2) attività estrattive;

a3) discariche nelle zone ad alta e molto alta pericolosità riportate nella Tav. 15;

a4) interventi di qualunque tipo ove sono presenti frane attive e quiescenti, possibili crolli e caduta di massi, innesco ed espansione di “debris flow”, sulle conoidi e sulle frange pedemontane attive e potenzialmente riattivabili, evidenziate nelle carte geomorfologiche e della franosità, se non preceduti da opere di sistemazione e riduzione delle condizioni di rischio a seguito di approfondite indagini specifiche di dettaglio;

a5) interventi di qualunque tipo nelle aree a pericolosità alta e molto alta pericolosità riportate nella Tav. 15 se non a seguito di approfondite indagini specifiche di dettaglio

b) norme inerenti la viabilità:

b1) nuova viabilità di larghezza carrabile superiore a quella delle viabilità esistenti oppure, ove queste risultassero insufficienti, comunque non superiore a 7 mt.;

b2) nuova viabilità di larghezza carrabile superiore a 5 mt. nelle zone ad alta e molto alta pericolosità individuate nella Tav. 15 ...”.

Sotto il profilo delle norme inerenti gli insediamenti, sono, altresì, considerati incompatibili le “... c2a) nuove costruzioni ed interventi sul patrimonio edilizio esistente e sue pertinenze con incremento dell'impermeabilizzazione complessiva superiore a tre volte la superficie coperta ed, in ogni caso, al 30% della superficie fondiaria disponibile netta, dovendosi intendere per aree disponibili quelle in possesso del richiedente non ancora edificate o impermeabilizzate, sulle quali è previsto l'intervento di progetto, immediatamente prospicienti lo stesso, senza soluzioni di continuità e facenti parte dello stesso bacino idrografico, o se non realizzati alle condizioni di cui all'art. 8, comma 2, lett. B relativo ai sistemi di compensazione delle portate, fatta eccezione per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico ambientale. Detti interventi sono subordinati, ove necessario, al consolidamento del versante e risanamento del manto vegetale ...”.

Per quanto attiene la disciplina delle risorse idriche, sono ritenute incompatibili le: “... e1) derivazioni incompatibili con il deflusso minimo vitale, in attesa della redazione dello stralcio relativo al bilancio delle risorse idriche.

e2) nuove derivazioni e captazioni d'acqua per usi industriali, agricoli o domestici superiori a 10 lt/sec di portata in attesa dell'adozione dello stralcio relativo al bilancio delle risorse idriche ...”.

Gli abitanti del quartiere rammentano ancora oggi come, all'atto della realizzazione alla fine degli anni Settanta dell'edificio – allora di proprietà Enel – e del confinante fabbricato condominiale, sito in via di Creto n. 23, erano sorti gravi problemi di stabilità del versante.

Situazione recentemente aggravata anche dalla realizzazione di significativi interventi edilizi, in area denominata “Villa Gavotti”, che hanno del tutto saturato l'area sotto il profilo del carico insediativo e ne hanno irrimediabilmente alterato la stabilità dal punto di vista idrogeologico.

Orbene, la presenza di tali – ben note – criticità non è compatibile con la destinazione impressa all'area dal progetto preliminare di PUC.

* * *

9 La norma di piano non offre sufficienti garanzie in merito al rispetto dei un'efficiente **viabilità**.

L'area si presenta, infatti, caratterizzata dall'assenza di marciapiedi e da strade strette ed insufficienti a fronteggiare il già congestionato traffico veicolare stradale, che la realizzazione di circa cento alloggi andrà ad aggravare in misura irreparabile ed insostenibile.

Tale situazione è, peraltro, nota all'amministrazione, che l'ha sottovalutata: la viabilità pubblica in via di Creto è assolutamente insufficiente a sostenere l'impatto del traffico veicolare che verrà originato dal nuovo insediamento residenziale, né la variante prevede la realizzazione di un'adeguata viabilità carrabile di accesso al sito – per la quale non vi sarebbero comunque gli spazi minimi necessari.

Perplessità, queste, già condivise dal Municipio che, ben conoscendo la realtà di quartiere, aveva evidenziato “... che la strada che porta all'edificio di via di Creto non ha caratteristiche di sicurezza, non

avendo un marciapiede, non è servita, visto anche il futuro consistente incremento di abitanti, da un mezzo pubblico dell'Azienda A.M.T....".

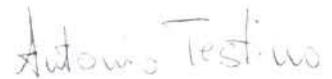
A tutto quanto sopra occorre aggiungere l'impatto ambientale conseguente alla realizzazione di un centinaio di nuovi alloggi, in termini di maggior inquinamento atmosferico ed acustico.

* * *

Quanto sopra premesso ed osservato e fatto salvo l'esito del pendente ricorso al T.A.R. Liguria R.G.R. n. 879/2010, lo scrivente insta affinché siano recepite le suddette osservazioni e che, conseguentemente, venga disposta l'eliminazione o, in subordine, la modifica, in sintonia con le osservazioni medesime, della "norma di conformità n. 14" relativa all'ambito AR-UR 5 relativa al programma di housing sociale di via di Creto, e di ogni altra norma di pari contenuto prevista nel progetto preliminare di P.U.C.

Con osservanza,

Antonio Testino



Si allega:

-fotocopia documento di identità del sottoscrittore.

IL PRESENTE DOCUMENTO
SCADE IN DATA 23/10/2009

VALID
ELECTORAL
23/10/2014
AK 6038488



AK GEN 2000

PSI OFFICINA DI ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
GENOVA

CARTA D'IDENTITA'

N° AK 6038488

DI

TESTINO ANTONIO ALBERTO