

450

# Europa gestioni immobiliari

L'Amministratore Delegato



Prt.P-EGI.2012.0000712.U - Uff.EGI 23/04/2012

al Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10 - 1° piano  
16121, Genova

c.a. Sindaco

Marta Vincenzi

## Oggetto: Osservazione al Progetto Preliminare del PUC

Gentile Sindaco,

Le scrivo in qualità di Amministratore Delegato di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., società del gruppo Poste Italiane, proprietaria dell'immobile sito a Genova in Via Carlo Linneo 130 identificato catastalmente con foglio RIV/26, part. 2008.

Il Progetto Preliminare del PUC, riconfermando le previsioni dello strumento urbanistico vigente, attribuisce ad una porzione di immobile una destinazione d'uso residenziale mentre alla restante parte una destinazione d'uso pubblica.

Relativamente alla porzione di immobile destinata a servizi pubblici, è nostra cura richiedere una revisione delle attuali previsioni con riferimento alla mutata situazione giuridica della proprietà, poiché tale destinazione d'uso è retaggio di un passato superato e non risulta più adeguata.

Si richiede pertanto per tale porzione di immobile l'eliminazione della destinazione pubblica e il cambio verso una destinazione d'uso residenziale.

La nostra richiesta è meglio descritta nella nota tecnica allegata.

In attesa di un suo riscontro con riferimento a quanto esposto, colgo l'occasione per inviare cordiali saluti.

Vincenzo Falzarano

SI ALLEGA:

- Relazione tecnica
- Visura catastale ed estratto di mappa
- Fotocopia del documento di identità del firmatario dell'istanza



URBAN LAB - MANIFICAZIONE  
IN CARICO 02.05.2012  
SC. N° 73

137033 SINDACO  
DIN. S.M. UNRB  
URBAN LAB

90

Gruppo  
Posteitalian



**Relazione tecnico – descrittiva dell'edificio  
allegata all'  
OSSERVAZIONE AL PROGETTO PRELIMINARE  
DEL PUC DEL COMUNE DI GENOVA**

## **PREMESSA**

Secondo il Progetto Preliminare del PUC una porzione di immobile di circa 7.000 mq ricade in "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (AR-UR)", la restante parte di circa 6.300 mq ricade all'interno del "Sistema delle infrastrutture e dei servizi" ed è annoverato come "Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici".

L'"Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" corrisponde alla zona omogenea "B" del vigente PUC, pertanto le funzioni caratterizzanti sono quelle prevalentemente legate alla residenza.

Le funzioni caratterizzanti invece il "Sistema delle infrastrutture e dei servizi" sono ovviamente quelle esclusive dei pubblici servizi, essendo la residenza ammessa unicamente per le attività di tipo specialistico e assimilabile alla funzione di servizio.

In particolare la destinazione pubblica attribuita dall'Amministrazione Comunale in ragione di un precedente uso pubblico alla porzione di immobile di 6.300 mq risulta attualmente inadeguata rispetto alla reale situazione perché retaggio di superate configurazioni sia in termini funzionali sia in termini societari.

Infatti dal 2006, in quella parte di struttura, non è più allocata la scuola di Polizia.

Inoltre la società Europa Gestioni Immobiliari SpA, proprietaria dal 2001 dell'immobile a fronte di un conferimento di ramo d'azienda, pur facendo parte del gruppo Poste Italiane SpA ha nella sua ragione sociale attività prettamente immobiliari volte a gestire, ristrutturare, acquistare e vendere immobili, sviluppare azioni nel campo immobiliare.

La società intende – per mandato ricevuto dalla capo gruppo – valorizzare le proprietà immobiliari conferitegli (in quanto non più strumentali per Poste Italiane S.p.A.) in particolare qualora gli immobili ereditati risultino essere:

- annoverati urbanisticamente tra i servizi pubblici e/o attrezzature di interesse generale, ove tali destinazioni paiono oggi inadeguate rispetto alla reale situazione perché retaggio di superate configurazioni sia in termini di reale utilizzo che in termini di attuale proprietà;
- in condizione di parziale o totale dismissione;
- con elementi architettonici che hanno già insite caratteristiche da permetterne una diversa utilizzazione in coerenza comunque con la tipologia originaria.

Alla luce delle suddette motivazioni, con la presente osservazione al progetto preliminare del PUC si intende chiedere di aggiornare gli strumenti urbanistici e di affrancare pertanto l'immobile di proprietà di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. da qualsivoglia funzione pubblica.

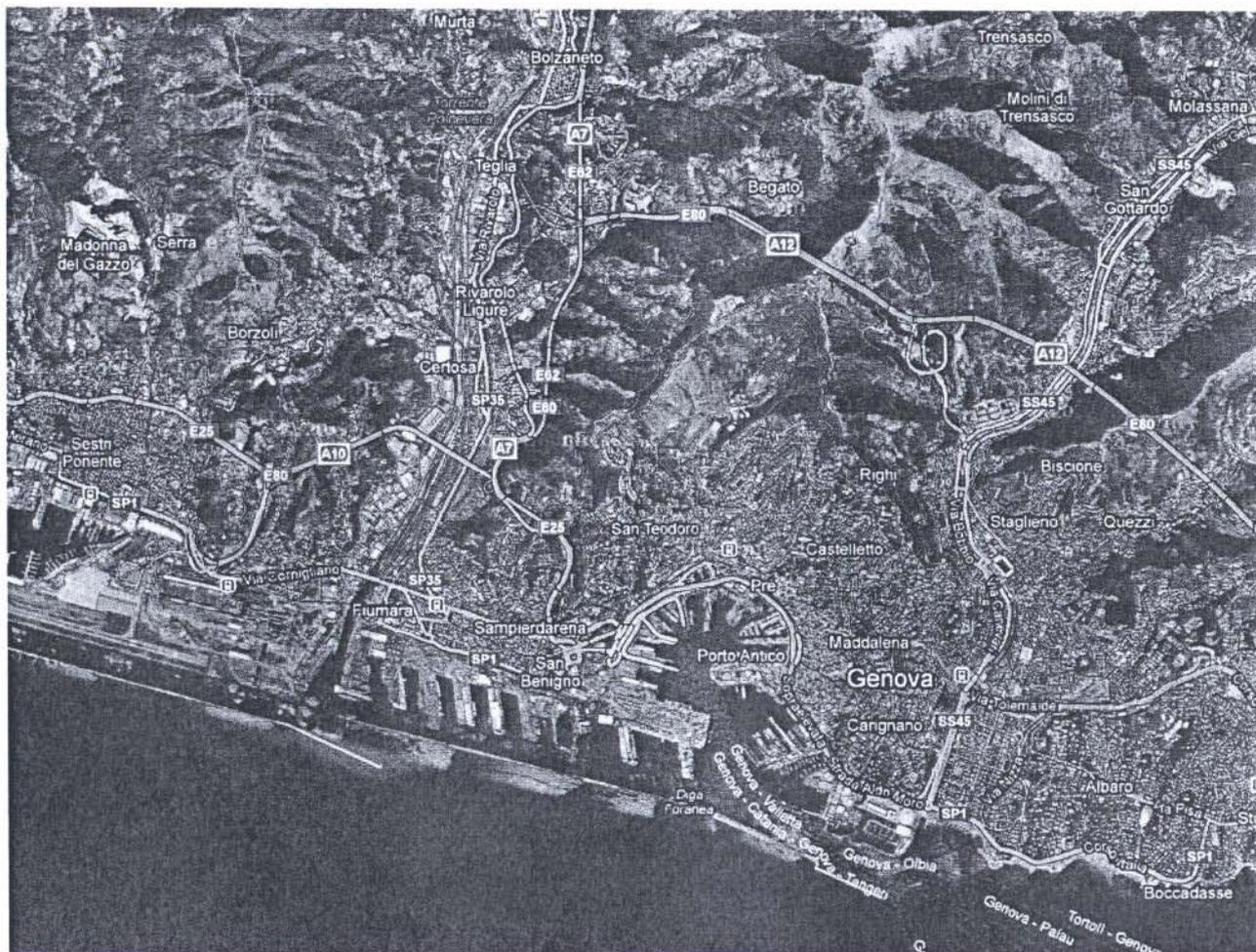
## DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'immobile è localizzato in una zona collinare periferica posta a Nord-Ovest del centro storico di Genova, in adiacenza allo svincolo autostradale della linea Milano-Genova

L'immobile risulta formato da un unico corpo di fabbrica di 12 livelli complessivi di cui 3 parzialmente interrati, per un totale di circa 13.000 mq oltre ad un'ampia area porticata..

L'immobile è stato costruito nel 1977 su concessione edilizia n. 336/343328 del 13/03/1978 rilasciata per la realizzazione di casa-albergo ad uso dipendenti postelegrafonici, su un lotto ricadente all'interno del piano di zona S. Giovanni Battista Begato (legge 167/62) e pertanto originariamente tutto l'immobile era destinato ad uso residenziale.

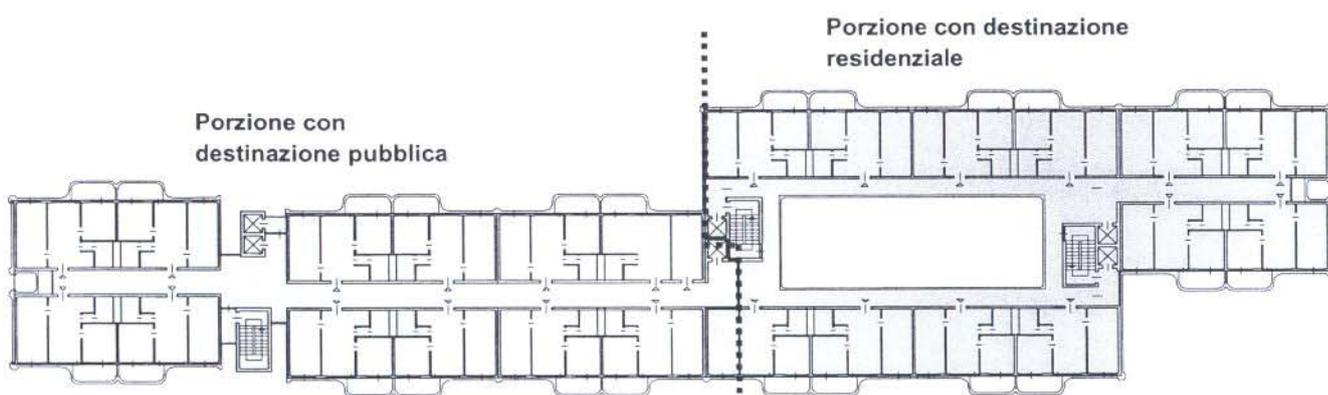
La porzione di edificio, attualmente con destinazione pubblica, dalla fine degli anni '80 fino al 2006, è stato occupato dal Ministero degli Interni per la collocazione degli uffici e degli alloggi della Polizia. L'utilizzo di natura transitoria da parte della Polizia è stato quindi erroneamente considerato dal vigente PUC per il raggiungimento degli standard a servizio.



Localizzazione



*Vista dall'alto dell'immobile*



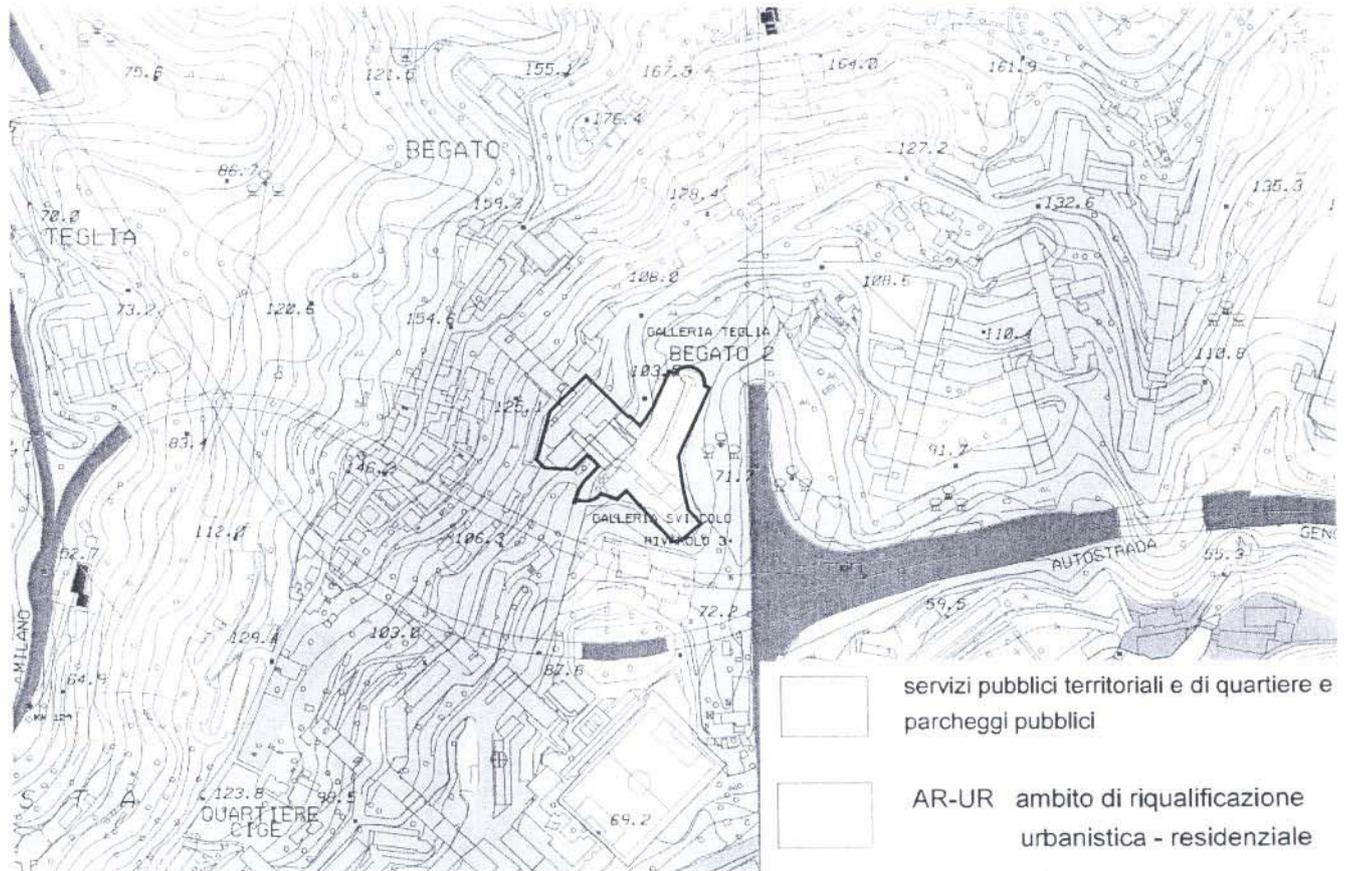
*Pianta Piano Tipo*

## Attuale situazione urbanistica

L'immobile ricade in:

- Sistema delle infrastrutture e dei servizi:
  - o Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
- Ambiti del territorio urbano:
  - o Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (AR-UR)

## PUC, Progetto preliminare (2012) – Tav. “Assetto Urbanistico”



## CONSIDERAZIONI

Alla luce dell'analisi effettuata e in particolare del fatto che:

- la proprietà del complesso non è più legata ad una azienda pubblica ma ad una società, Europa Gestioni Immobiliari SpA, avente finalità legate allo sviluppo immobiliare privato;
- l'originaria destinazione dell'edificio era "casa-albergo" e pertanto le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso sono conformi ad un utilizzo residenziale;
- il contesto in cui l'immobile è inserito è caratterizzato da edilizia residenziale di tipo economico-popolare;
- il vigente P.U.C. di Genova e il progetto preliminare del PUC, attribuendo una destinazione pubblica a parte dell'immobile, hanno evidentemente inteso rappresentare e censire una situazione legata al momentaneo inserimento delle funzioni di Polizia che oggi non trovano più posto nell'edificio;
- tutta la porzione di immobile con destinazione pubblica risulta libera e disponibile per destinazioni più adeguate, anche in linea con l'attuale richiesta abitativa in aree ove non è facile il reperimento di suolo e dove la presenza di vuoti urbani genera situazioni di occupazione abusiva e di conseguente disagio sociale;
- la normativa della variante per il settore abitativo al P.U.C. di Genova (DCC n. 67 del 20.09.2011) prevede, relativamente agli ambiti per alloggi sociali, il recupero di edifici destinati a servizi pubblici dismessi al fine di incrementare l'offerta abitativa (art. 8 bis, comma 8, punto A1);

si chiede di aggiornare gli strumenti urbanistici vigenti ricomprendendo l'intero immobile all'interno dell'"Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR)".

Tale aggiornamento risulterebbe infatti in coerenza con la destinazione propria della zona, con l'originaria destinazione, struttura e potenzialità dell'immobile, con le sue caratteristiche tipologiche, nonché con le più recenti politiche urbanistiche di recupero e riqualificazione del tessuto urbano.

## **OGGETTO DELL'ISTANZA**

**Con la presente osservazione, la proprietà chiede che la porzione di immobile con destinazione pubblica venga affrancata dalla dicitura "Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici" e che sia ricompresa all'interno dell'"Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (AR-UR)".**

Quanto ciò premesso e richiesto non impatta sugli sviluppi delle trattative in essere con il Comune di Genova in ordine alla possibilità di destinare l'immobile ad uso residenziale di tipo sociale

*Per eventuali informazioni o chiarimenti contattare la dott.ssa Giuseppina India: ai seguenti recapiti: tel. uff. 06 59588933 oppure cell. 3771621766 - indiagi1@posteitaliane.it*

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2011

**Dati della richiesta** Comune di GENOVA (Codice: D969R)  
 Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)  
**Catasto Fabbricati** Sez. Urb.: RIV Foglio: 26 Particella: 2008

**Unità immobiliare**

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
Urbana	RIV	26	2008	4		D/2			<b>Euro 95.544,53</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 n. 25689 -1/2009 in atti dal 09/07/2009 (protocollo n. GE0249073) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA CARLO LINNEO n. 130 piano: S2-10;										
Notifica: -										
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATO</b>										
N.		DATI ANAGRAFICI				DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI	
1	EUROPA GESTIONI IMMOBILIARI S.P.A. con sede in ROMA					VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/2006 Voltura n. 7949 -1/2008 in atti dal 04/03/2008 (protocollo n. GE0082303) Repertorio n.: 65545 Rogante: COMUNE DI GENOVA Sade: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 62 del 09/02/2006 VENDITA RIESAME DV 339315/06			CODICE FISCALE 03027410152* (1) Proprieta' per 1/1	

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

N=1700



E-3000

Particella 2008

Per Vissuto