

Genova, 19 aprile 2012

Al  
Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10  
16121 Genova



RACCOMANDATA A/R

Alla  
Provincia di Genova,  
Piazz.le Mazzini, 2  
16100 Genova

RACCOMANDATA A/R

Alla  
Regione Liguria  
Piazza De Ferrari, 1  
16121 Genova

RACCOMANDATA A/R

**Osservazioni ex art. 38, comma 2, lett. d) L.R. n. 36/1997 e s.m.i. al**  
**Progetto Preliminare del P.U.C. di Genova**  
**adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre**  
**2011**

Di CONSORZIO STABILE PAMOTER scarl, in persona del legale  
rappresentante Alberto Cabria, con sede   
assistita per il presente atto dall'avv. Roberto Damonte, con studio in  
  
 in cui studio elegge domicilio.

**PREMESSO CHE:**

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 02.05.2012  
FASC. N° 73



bin. SUL. URB.  
URBAN LAB

- PAMOTER S.r.l. ha acquistato, con atto pubblico a rogito del Notaio Dott. Michele Biagini 31/12/2003, n. 96.295 di repertorio e n. 6.151 di raccolta, da Prà Distripark Europa (P.D.E.), in Genova, Voltri, zona retroporto, l'edificio detto "monopiano", al piano terreno della "Torre Uffici" (sez. PRA, F. n. 12,, mapp. 1066, cat. D/08) realizzata in esecuzione dell'Accordo di programma 7 maggio 1996;
- In data 5 marzo 2007 con atto notaio Michele Biagini n. 108468 di rep. Del 05/03/2007 PAMOTER S.r.l. ha ceduto a CONSORZIO STABILE PAMOTER scarl il ramo d'azienda comprendente anche il predetto bene immobile;
- che l'edificio "monopiano" è stato interessato da una variante in corso d'opera, approvata in via definitiva dalla conferenza di servizi ai sensi del D.P.R. n. 383/94, nella seduta deliberante in data 25 luglio 2001, la quale variante ha previsto l'ampliamento della copertura dell'edificio e, del resto, la destinazione a servizi commerciali e di connettivo urbano;
- che la scrivente ha presentato ulteriore istanza 2 dicembre 2004 per l'approvazione di una ulteriore variante in corso d'opera;
- la predetta variante prevedeva:
  - a) due modesti ampliamenti di superficie coperta, in corrispondenza di spazi già sistemati a verde, allo scopo di ampliare i due contigui esercizi commerciali;
  - b) l'eliminazione dello sportello bancario e l'inserimento al suo posto di un bar e di una tabaccheria;
  - c) l'eliminazione della mensa e la sua sostituzione con un esercizio commerciale;

- in conclusione, rispetto allo stato di progetto tale variante prevede sostanzialmente una diversa organizzazione dello spazio destinato a funzioni commerciali;

**CONSIDERATO CHE:**

- la variante è conforme agli indirizzi di pianificazione ed alle scelte progettuali di cui all'Accordo di Programma 7 maggio 1996, i quali si riflettono nelle previsioni e disposizioni del vigente piano regolatore Portuale;
- infatti, il vigente P.U.C. di Genova ha compreso il terminal di Voltri nel distretto aggregato Porto e Litorale Prà Pegli, Nuovo porto di Voltri Prà, circoscrizione VII (Prà-Pegli), suddividendolo in due settori e, riguardo al sub settore 1, ha rinviato, per le funzioni ammesse, al Piano Regolatore portuale;
- il P.R.P. ha compreso l'area in esame nell'ambito Vp4, indicando come funzione caratterizzante la "C8 - logistica" e facendo espressamente salve le previsioni dell'Accordo di Programma 7 maggio 1996;
- l'Accordo di Programma ha ammesso funzioni direzionali e commerciali, tanto che le destinazioni a servizi di connettivo urbano e commerciali per l'edificio "monopiano" sono state già ritenute compatibili con la strumentazione urbanistica succitata allorché si è approvata la variante del 2001, di cui l'ultima variante costituisce modesta modifica;
- la variante in oggetto modifica, invero, in modo del tutto marginale i contenuti della variante in corso d'opera già approvata, così che la variante appare senz'altro compatibile con la destinazione commerciale prevista dalla vigente disciplina urbanistica locale;

**RITENUTO CHE:**

- il Progetto Preliminare di PUC adottato con DCC n. 92 del 7 dicembre 2011 classifica il terreno in parola quale Infrastrutture



- Ambito portuale in cui sono confermate le indicazioni del Piano Regolatore Portuale (come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Codesto Comune in data 5 marzo 2012);
- benché, come ampiamente illustrato nelle premesse, l'attuale disciplina di PRP (e le presupposte ed ivi richiamate previsioni dell'Accordo di Programma 7 maggio 1996) ammettano l'insediamento di superfici a destinazione commerciale, tuttavia si ritiene opportuno che tale specificazione/chiarificazione venga inserita nella disciplina di cui al Progetto Preliminare di PUC quanto alle Infrastrutture – Ambito portuale, quale norma di principio. Ciò appare conforme con quanto affermato dalla giurisprudenza del TAR Liguria (Sez. I, n. 1012/2004) in punto di *“rapporti tra atti di pianificazione, secondo i quali il p.r.p. deve essere coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale e ciò in particolar modo per la parte di territorio affidato all'autorità portuale, ma non adibito a funzioni strettamente portuali, sia pure ad esse connesse.”* (come nella presente fattispecie).

In effetti la compatibilità degli spazi direzionali e commerciali con la funzione caratterizzante della logistica risulta coerente con tutti gli indirizzi pianificatori seguiti in tema di assetto delle aree portuali. Ci si riferisce, in particolare, all'area di San Benigno la cui sistemazione avviene in virtù di una legislazione speciale che vincola i nuovi edifici a destinazioni di interesse portuale. Sia gli strumenti pianificatori approvati dal Comune di Genova, d'intesa con il C.A.P., negli anni '80, sia la successiva progettazione, approvata a livello di schema di assetto urbanistico ed ora in fase di attuazione, prevede funzioni commerciali oltre che portuali (magazzino). I suddetti strumenti hanno dichiarato che sono di interesse portuale anche attività

commerciali e di connettivo urbano, le quali valgono ad integrare ed a rendere organici i nuovi insediamenti previsti per il retro porto. Non vi è dubbio che l'area di proprietà della scrivente corrisponda al retro porto;

**RITENUTO ALTRESI' CHE:**

- ai sensi dell'art. 12 (Destinazioni d'uso) delle NTA del Progetto Preliminare di PUC quanto alla destinazione "Infrastrutture pubbliche di interesse generale" (punto 2.1) sono comprese le infrastrutture marittime portuali nonché i relativi impianti ed insediamenti funzionali;
- appare opportuno specificare che tra gli impianti ed insediamenti funzionali alle infrastrutture rientrano anche i motel <sup>PER AUTISTI</sup> intesi proprio come strutture complementari alla viabilità i quali, peraltro, non possono essere qualificati come insediamenti alberghieri tout court e per dimensioni, struttura e destinazione presentano finalità diverse (TAR Puglia, Bari, Sez. II, 16 gennaio 2001, n. 129);
- ragionando a contrario la destinazione "motel", non riconducibile a nessuna delle classificazioni relative alla ospitalità ricettiva di cui al punto 4 dell'art. 12 NTA, non rientrerebbe neppure in alcuna altra tipologia di destinazione d'uso;
- l'introduzione/specificazione della possibilità di realizzazione di motel nelle zone con destinazione infrastrutture pubbliche di interesse generale consentirebbe ai fruitori delle predette infrastrutture e reti pubbliche (in particolare agli autotrasportatori) di beneficiare di un importante servizio di interesse pubblico a supporto della propria attività, senza snaturare la vocazione prevalente della zona;
- in particolare, con specifico riferimento all'area ove è ubicato l'immobile del consorzio scrivente, la possibilità di destinare in

tutto od in parte le volumetrie realizzate a motel consentirebbe di garantire un supporto logistico a tutti gli operatori esterni che quotidianamente accedono con i loro mezzi allo spazio portuale.

\*\*\*\*

Tanto premesso, considerato e ritenuto

**si insta**

affinché Codesta Spettabile Civica Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto preliminare di P.U.C. ed in accoglimento delle suesposte argomentazioni voglia:

- A) inserire nella nuova disciplina urbanistica la specificazione della compatibilità della destinazione (anche) commerciale nel predetto ambito;
- B) introdurre/specificare la possibilità di realizzazione di motel <sup>PER ARTISTI</sup> nelle zone con destinazione infrastrutture pubbliche di interesse generale (art. 12, punto 2.1).

Si prega di inviare il presente atto ai competenti uffici per l'accoglimento delle richieste sopra argomentate.

Con osservanza.

Per CONSORZIO STABILE PAMOTER scarl

CONSORZIO STABILE  
**P.A.M.O.T.E.R.**, S.c.a.r.l.  
Amministratore

Avv. Roberto Damonte