

PRESA IN CARICO E 4 MAG. 2012 FASC. N° 73

GRUPPO BANCA FINNAT EURAMERICA

Roma, 27 aprile 2012 Prot. FIP/MP/pz/12/576



Egr. **Sindaco della Città di Genova** Protocollo Generale Via Garibaldi, 9 **16124 - GENOVA**

e p.c.
Settore Pianificazione Urbanistica
del Comune di Genova
Via di Francia, 1
16149 - GENOVA

Settore Urban Lab del Comune di Genova Calata de Mari, 16124 - GENOVA

OGGETTO: Osservazione al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. nº 92 del 7 dicembre 2012 – Fondo F.I.P - GENOVA Via Gabriele D'Annunzio Civ. 80 .

Investire Immobiliare SGR S.p.A cor qualità di società di gestione del Fondo di investimento di tipo chiuso denominato "F.I.P. Fondo Immobili Pubblici", quale intestatario dell'immobile sito nel Comune di Genova via Gabriele d'Annunzio, civ. 80, attualmente locato all'I.N.A.I.L. quale sede di servizi d'istituto, avendo presa visione del progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92 del 7 dicembre 2012.e posto in pubblicazione a far data dal giorno 8 febbraio 2012 espone quanto segue nella forma dell'osservazione ai sensi del secondo comma, lettera d) dell'art 38 della L.R. n° 36/1997 e.m. e int.

L'immobile di proprietà della scrivente società è posto nel centro di Genova e fa parte di un più vasto coacervo edilizio, esito di un rilevante intervento di integrale riconversione urbanistica di antico quartiere cittadino che ha avuto come esito la formazione di un articolato sistema di nuova viabilità, spazi verdi ed edifici compresi tra la piazza Dante ed la via litoranea (c.so Saffi).

Investire Immobiliare SGR SEA

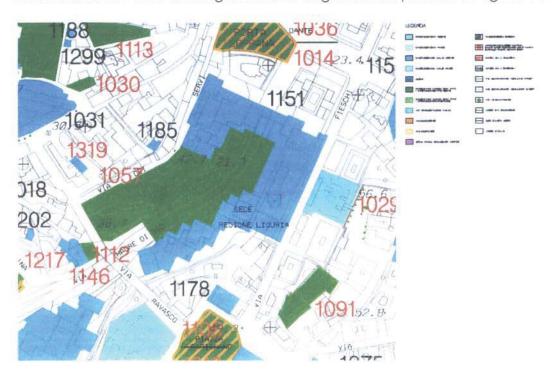
A



Funzione d'uso dominante in tale complesso edificato è quella direzionale e servizi connessi sia di tipo pubblico (ad esempio una delle sedi principali della regione Liguria) che privati (istituti bancari, grandi società e studi professionali), cui si accompagna una rilevante dotazioni di parcheggi sia privati che pubblici a rotazione di servizio per l'intero centro cittadino.

Corrispondendo a tali caratteristiche funzionali in essere, peraltro pienamente coerenti con l'impostazione tecnica e normativa dello strumento urbanistico attuativo che aveva a suo tempo disciplinato il processo di trasformazione urbana, il vigente Piano Urbanistico Comunale attribuiva agli immobili presenti una destinazione di tipo "produttiva" ad uffici, compatibile sia con la presenza di attività di carattere pubblico o comunque di pubblico servizio, che private, sempre riconducibili alla dominante categoria funzionale del terziario direzionale.

La nuova edizione del Piano Urbanistico Comunale adottata, nella sua forma preliminare, sostanzialmente modificando la disciplina previgente viene invece ad attribuire all'intero coacervo, come rappresentato nello stralcio planimetrico che si fa seguire e che è tratto dalla tavola nº 6 (servizi urbani) oggetto dell'adozione, una univoca attribuzione alla zona SIS (servizi di interesse comune) in termini riconducibili alla categoria degli standard urbanistici, e come tale sostanzialmente volta all'integrale utilizzo degli immobili presenti al regime dei servizi pubblici.



In realtà, all'interno del testo delle Norme di Conformità del Piano la disciplina che viene attribuita alle aree definite quali zone SIS (infrastrutture) risulta meno definita puntualmente rispetto alle consuete prassi identificative degli "standards urbanistici", attraverso una disciplina articolata che nell'ambito delle funzioni d'uso ammissibili, pur attribuendo la qualifica di "principale" al servizio pubblico di interesse generale attenua, in termini conformativi tale esclusiva attraverso la affermazione di compatibilità di altre funzioni definite "complementari" a quella principale e che posono estese, in presenza di determinate condizioni, a comprendere tutte le consuete funzini urbane con la sola esclusione della residenza.



La assimilazione dell'intero sistema dei servizi sotto l'unica categoria delle "infrastrutture" con la conseguente comprensione tra le stesse delle vere e proprie infrastrutture viarie ed i loro snodi funzionali ed i servizi connessi, rende in effetti di complessa interpretazione la disciplina attribuita dal testo normativo, soprattutto laddove al capoverso relativo alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente viene definita da un lato l'ammissibilità della "ristrutturazione edilizia" limitandola agli "edifici esistenti funzionali all'esercizio dell'infrastruttura", mentre viene operato un mero rinvio alla disciplina dell'ambito prevalente posto al contorno dell'infrastruttura per tutti gli interventi che pur compresi all'interno della zona SIS afferiscono a "immobili o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura...".

L'insieme del quadro disciplinare richiamato sopra, che indubbiamente incide sensibilmente sulla disponibilità degli immobili di proprietà privata ricompresi nella zona, siano essi o meno attualmente utilizzati per funzioni di pubblico interesse, merita a giudizio della Società scrivente di una adeguata riconsiderazione in sede di valutazione della definizione del progetto definitivo del PUC per i motivi che, quanto meno in via principale e sintetica, di seguito si enumerano:

- l'apparente irrigidimento della disciplina previgente, con l'estensione, quanto meno nominalistica, del vincolo a pubblici servizi (definiti esistenti) di un intero comparto edificato in cui coesistono sin dalla sua costruzioni funzioni pubbliche con attività private non appare motivato da effettive esigenze di conservazione in esercizio di tali servizi tali da comprimere la disponibilità delle proprietà interessate ad attribuire funzioni d'uso, anche di tipo privato, ma pienamente conformate alla originaria attribuzione direzionale, propria dell'attuale disciplina urbanistica comunale;
- Tale irrigidimento impedirebbe nella sostanza l'utilizzo di spazi esistenti, quali quelli di proprietà della Società scrivente, attualmente destinati a funzioni riconducibili al pubblico interesse e pertanto tendenzialmente non fruenti della facoltà ammessa dal terzo ed ultimo comma della disposizione SIS 1-2- riquadro "Interventi sul patrimonio edilizio esistente", laddove, anche per motivi del tutto indipendenti dalla volontà della proprietà, l'Ente di interesse pubblico, attuale locatore dell'immobile, decidesse per proprie autonome motivazioni di dismettere la locazione, e non emergesse la disponibilità, di altro Ente consimile a surrogare il primo nel rapporto locatizio. In tale caso, certamente non improbabile sarebbe evidente il danno patrimoniale per la proprietà che non potrebbe non richiedere adeguato ristoro alla stessa Amministrazione Comunale;
- In ogni caso la disposizione che viene proposta nel progetto preliminare, sempre relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e delle relative funzioni d'uso consentite che costituiscono l'oggetto della presente osservazione, si presenta aperta a interpretazioni non definite, in relazione alla nozione della "indipendenza funzionale" degli immobili nei confronti della "infrastruttura pubblica", con conseguenti problematiche applicativa.

A



Al riguardo la scrivente Società ritiene che nella zona oggetto della presente osservazione, eventualmente fatti salvi gli edifici che da terra a cielo sono già interamente destinati a funzioni direttamente riconducibili alla pubblica amministrazione (interesse comune di cui al D.M. 2 aprile 1968) quali gli uffici della Regione Liguria o che sono già nella proprietà di Enti Pubblici, debba essere riprodotta, nella stesura definitiva del progetto, una disciplina tale da richiamare la originaria disposizione del vigente PUC, volta a confermare l'ammissibilità all'interno di tutte le funzioni della destinazione direzionale, indipendentemente dalla loro natura pubblica o privata, particolarmente idonei per localizzazione e caratteristiche degli immobili interessati, e tali da rappresentare comunque un elevato interesse pubblico.

In via subordinata si propone che quanto meno in via specificativa della disposizione prevista ove sia nell'elencare le funzioni complementari ammesse e nel conseguente quarto comma del quadro relativo al patrimonio edilizio esistente dalla dizione "funzionalmente indipendenti dalla infrastruttura" venga sostituita da "in cui al momento non è presente una infrastruttura pubblica in esercizio, anche a seguito di precedente dismissione della stessa".

Confidando nell'attenzione dell'Amministrazione su quanto proposto si sottoscrive con osservanza.

Distinti saluti.

Investire Immobiliare SGR S.p.A.