

Genova, 23 aprile 2012



DIR. ML. URB.  
URBAN LAB.

URBAN LAB - VERIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 8 MAG. 2012  
FASC. N° 73

Spett.le  
Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante n. 1 (1° piano)  
16.100 Genova (GE)

A mani

Osservazioni al piano urbanistico comunale pubblicato in data 25-1-2012.

Il sottoscritto, dott. Giovanni Cerruti, nato a G [redacted]  
nella qualità di legale rappresentante della S.p.a. Gastaldi Holding, corrente in Milano, Viale  
R [redacted]: gastaldiholding@legamail.it)

premessò

-che la Gastaldi Holding è proprietaria di un immobile sito in Genova, via Piaggio n. 27, con  
annessi giardino, garage e campo da tennis, catastalmente censita alla Sez. GEC, foglio 9, part.  
103 sub 1 (quanto al corpo di fabbrica principale) e foglio 9, part. 105, sub 1;

-che nel PUC vigente la suddetta proprietà ricade in zona AV con i fabbricati distinti invece  
come zona AS;

-che nel nuovo piano adottato la suddetta proprietà rientrerebbe in una "isola" di zona AC-VU,  
compresa tra i tre tornanti di via Piaggio (tra via Marco Polo e via Preve) circondata dalla zona  
AC-IU del tutto prevalente nell'intorno

osserva

quanto segue in ordine al nuovo strumento in itinere.

a) Sulla ricomprensione in zona AC-VU.



Il regime dell'ambito AC-VU è dedicato, secondo la *"Relazione descrittiva dell'apparato normativo"* del nuovo PUC ad *"aree appartenenti alla struttura urbana a forte connotazione del verde da sottoporre ad una rigorosa conservazione, perché sottendono valori paesaggistici che contribuiscono a costituire l'immagine della città e assicurano il permanere delle risorse ambientali e del verde urbano ..."*

Sebbene già nel vigente PUC il lembo di terreno sul quale si trovano le proprietà dell'esponente, compreso tra tre tornanti della via Piaggio, fosse classificato AV/AS, nei fatti esso si caratterizza in realtà per la presenza di vegetazione in misura e tipologia non significativamente dissimile da quella dell'intorno e delle ampie zone del quartiere che nel nuovo strumento *in itinere* sono state classificate non già come AC-VU, bensì come AC-IU.

In effetti, non può dirsi che si tratti di un'area verde o a prevalenza di verde, data la presenza di rilevanti e prevalenti edificazioni, con pochi alberi ad alto fusto sparsi ma comunque siti al di fuori della proprietà dell'esponente; alberi ad alto fusto che, peraltro, sono contemplati dal piano anche in zona AC-IU, tanto che nelle relative norme progettuali di dettaglio si dice che *"le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in situ e debitamente protette dalle attività di cantiere"*.

Una doverosa considerazione d'insieme della "isola" di zona AC-VU, della quale si tratta, rende allora palese come la sua riconduzione nel nuovo piano a tale rigoroso regime non risulti oggettivamente giustificata/proporzionata; in assoluto e/o comunque con riguardo al compendio di proprietà dell'esponente; il che costituisce un limite cd. esterno alla pur sussistente discrezionalità tecnica rimessa all'Amministrazione in sede pianificatoria e rende illegittima la zonizzazione di cui trattasi.

Del resto, se anche fosse sostenibile che la presenza di singoli alberi ad alto fusto, di per sé, reclami un regime di tutela specifico, allora dovrebbe valutarsi:

-se sia a tal fine sufficiente quello della zona AC-IU, d'anzi riportato, tanto più che le singole piante sono comunque intensamente tutelate anche dal regolamento comunale del verde;

-o, al limite, se possa provvedersi con un più circoscritto dimensionamento della zona AC-VU, in modo tale da limitarla in corrispondenza effettiva di tali alberi.

Allo stato, invece, la zona AC-VU si estende in modo ingiustificatamente generalizzato nel triangolo compreso tra i tre tornanti della via Piaggio, inglobando pure la proprietà dei ricorrenti non caratterizzata, come detto, da essenze ad alto fusto di pregio che lo giustifichino e, addirittura, anche il campo da tennis, che di verde non ha nulla.

In questa prospettiva, l'attuale "isola" per la quale si prevede il regime AC-VU dovrebbe essere passata al regime AC-IU, che si applica anche a tutto l'immediato contorno, senza che per l'effetto si determini alcun sacrificio dei valori che il nuovo piano intende tutelare e degli obiettivi posti a base del medesimo; o quantomeno, ampie parti della "isola", comprendenti la



proprietà dell'esponente, per le loro oggettive caratteristiche, dovrebbero essere trasferite al regime AC-IU.

Neppure la qualità architettonica dei manufatti sarebbe di ostacolo, atteso che, per un verso, il regime AC-VU appare orientato alla tutela più del verde che non dei valori architettonici presenti e che comunque, per altro verso, il regime di AC-IU corrisponde (secondo la stessa richiamata Relazione) a *"tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici di valore architettonico ..."*, tanto che le relative norme progettuali di livello puntuale impongono di: *"perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde ..."*.

Donde l'oggettiva corrispondenza, la piena adeguatezza e la giusta proporzionalità del regime AC-IU rispetto alla realtà dei luoghi., anche con riguardo alle caratteristiche dei manufatti esistenti.

b) Su specifici aspetti della disciplina di piano relativa alla zona AC-VU ed alle norme generali.

In linea subordinata, e comunque per il caso in cui la proprietà dell'esponente resti in tutto o in parte assoggettata al regime della zona AC-VU (salva in merito ogni riserva), risulta alquanto evidente che questo regime presenta alcuni aspetti di intrinseca contraddittorietà ed altri nei quali è incompatibile con il principio di proporzionalità e con quello che impone di soddisfare l'interesse pubblico con il minore possibile sacrificio degli interessi privati concorrenti (cd. principio del minimo mezzo).

In particolare tali elementi, che si rivelano di vera e propria illegittimità (non di semplice inopportunità) attengono alle prescrizioni dettate per i parcheggi.

b.1) In primo luogo, deve considerarsi che la zona AC-VU contempla tra le funzioni principali ammesse, oltre alla residenza, le strutture ricettive alberghiere e gli uffici ed i servizi privati.

Senonché, con riguardo ai parcheggi privati, vengono consentiti solo *"parcheggi privati pertinentiali nella misura massima del 35% della SA"*.

Detta misura (35%) corrisponde a quella minima richiesta dalla legge per la destinazione residenziale, ma risulta inferiore a quella prescritta e/o comunque occorrente per la realizzare adeguatamente le altre destinazioni consentite (nell'ambito delle funzioni principali ammesse), quali quella ricettiva alberghiera ed i servizi privati.

Accade così che il piano allo stesso tempo ammetta (giustamente) tali ultime destinazioni, ma di fatto non le consenta per l'impossibilità di realizzare i necessari parcheggi corrispondenti.

Si pensi ad esempio ad un'ipotetica destinazione dell'immobile ad eventi e ricevimenti, del tutto compatibile con una fruizione ampia delle relative caratteristiche di pregio architettonico e con la disponibilità di spazi esterni, che tuttavia richiederebbe la disponibilità di parcheggi in misura maggiore rispetto a quella indicata.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' or similar character.

Inoltre la limitazione in termini assoluti dei parcheggi realizzabili è illogica e sproporzionata di per sé (anche a prescindere dal suo collegamento con le destinazioni ammesse), atteso che la relativa incidenza sugli obiettivi di tutela e sui valori tutelati che caratterizzano la zona AC-VU (il verde) dipende non già dal numero assoluto di parcheggi, bensì dalle caratteristiche e modalità realizzative dei medesimi, nonché dallo stato dei luoghi.

Nella specie la proprietà dell'esponente comprende ad esempio un campo da tennis in cemento, attiguo alla villa, che ben si presterebbe ad accogliere un parcheggio nel sottosuolo, senza alcuna apprezzabile modificazione né del profilo geografico del terreno o della sua impermeabilità, né della dotazione di verde.

b.2) Queste considerazioni introducono ad un ulteriore aspetto, legato alla prescrizione del piano *in itinere* a tenore della quale nella zona AC-VU: *"i parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso"*.

Trattasi, innanzitutto, di una regola illogica e contrastata con le finalità del regime AC-VU perché il parcheggio a raso comporta l'occupazione della superficie del territorio con le automobili e quindi la sua sottrazione al verde ed alla relativa valenza paesaggistica (anche se è indubbio che i parcheggi a raso possono comunque essere schermati e realizzati con accorgimenti idonei ad escluderne ogni effetto negativo sul paesaggio).

Ma soprattutto, si tratta di una regola non obiettivamente riconducibile in modo univoco e necessitato agli obiettivi e valori perseguiti con il regime AC-VU e, nel contempo, estremamente penalizzate per la proprietà privata, in quanto impeditiva dello sfruttamento del sottosuolo per la realizzazione di parcheggi.

Sono questo profilo è indubitabile la violazione dei principi di proporzionalità e del cd. minimo mezzo, indicativi di un ulteriore non consentito superamento dei limiti esterni della discrezionalità tecnica e quindi, ancora, di illegittimità.

Rappresenta infatti un dato di comune esperienza quello secondo cui, se un parcheggio è interrato e la superficie è allestita a giardino o a verde, l'esistenza del parcheggio stesso non risulta percettibile all'esterno e non incide sull'assetto, sulla qualità e sulle funzioni ambientali e paesaggistiche del verde stesso, rivelandosi così non incompatibile con le ragioni ispiratrici della disciplina pianificatoria di zona.

Legittimo sarebbe introdurre criteri e limiti inerenti alla realizzazione di eventuali parcheggi interrati, in modo tale da garantire l'anzidetto risultato di sostanziale ed intrinseca compatibilità; non invece precludere in assoluto, o limitare in assoluto sul piano quantitativo, i parcheggi interrati realizzabili.

Una significativa conferma di tutto questo – rivelatrice di ulteriori aspetti di contraddittorietà – si rinviene nel confronto tra la disciplina della zona AC-VU del piano *in itinere* e quella delle zone AV ed AS del piano precedente, con riguardo al tema dei parcheggi interrati.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

Infatti, per la zona AV il puc oggi vigente ha previsto:

-all'art. AV7: *"parcheggi privati, interamente interrati, di contenute dimensioni anche in rapporto all'estensione dell'area, posti in posizione marginale rispetto alla stessa, sotto spazi non interessati da essenze di pregio e dai loro apparati radicali ... con soprastanti sistemazioni private, pubbliche e di uso pubblico arredate con verde qualificato"*;

-all'art. AV9: *"gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi da realizzarsi lungo il perimetro dell'area. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi. Nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi ad alto fusto ... . La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio ed è esclusa in corrispondenza di zone alberate"*.

Analoghe disposizioni sono dettate per la zona AS, sub AS8 e AS10.

Il piano oggi vigente conferma quindi come la tutela del verde, dei valori architettonici e dei connessi aspetti paesaggistici ben possa essere perseguita attraverso prescrizioni le quali non escludano ed invece regolino nei loro aspetti rilevanti la realizzazione di parcheggi interrati, all'occorrenza anche con correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale.

Analogha metodologia pianificatoria, e quindi analoghe regole, dovrebbero essere inserite nel piano in itinere, con riguardo alla realizzazione dei parcheggi nella zona AC-VU.

Si potrebbe ad esempio prevedere che: *"i parcheggi interrati sono consentiti se ed in quanto possa mantenersi sostanzialmente il profilo naturale del terreno o comunque dei luoghi, salve eventuali correzioni non sostanziali ed idonee ad assicurare comunque la qualità ambientale e con la necessaria cura e cautela nella realizzazione degli accessi. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi"*.

Conseguentemente anche l'art. 17 delle norme generali dovrebbe essere modificato, nella parte in cui vieta i parcheggi in struttura in sottosuolo nelle aree verdi strutturate, come è la AC-VU: dovrebbe aggiungersi una clausola di salvezza delle diverse previsioni contenute nelle discipline specifiche dei singoli ambiti e così anche di quella, introducenda, di cui al precedente paragrafo.

b.3) Infine, non appare legittima né coerente con la sistematica delle norme generali la previsione dell'art. 17) che per i parcheggi in struttura in sottosuolo impone l'utilizzo di aree già impermeabilizzate, ad eccezione dei parcheggi pertinenziali limitatamente alle quote minime prescritte.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.

Infatti la tutela della permeabilità del suolo risulta affidata ad un'apposita normativa, organica ed in sé compiuta, nell'ambito del piano (art. 14). Tale normativa reca gli indici di permeabilità necessari/minimi. Non è dunque logico che per i parcheggi, in quanto tali, si impongano regole assolute e più restrittive, a prescindere dai valori di permeabilità che caratterizzano l'area, la quale in ipotesi potrebbe presentare un indice di permeabilità anche largamente eccedentario rispetto a quello minimo. Se così fosse, non si vedrebbe per quale motivo solo la realizzabilità dei parcheggi in sottosuolo dovrebbe essere limitata, restando invece consentiti altri interventi.

\* \* \*

Alla luce delle suesposte osservazioni si chiede che:

-le aree di proprietà dell'esponente, indicate in premessa, siano inserite nell'ambito AC-IU e non invece nell'ambito AC-VU, in subordine quantomeno per le superfici non interessate dalla presenza di alberature significative (che, in realtà, sono tutte le superfici di proprietà);

-in ulteriore subordine, che nella disciplina degli interventi edilizi relativa alla zona AC-VU sia eliminata la previsione che consente la realizzazione di parcheggi pertinenziali esclusivamente a raso, all'occorrenza con introduzione nelle norme progettuali di livello puntuale di una previsione secondo cui: *"i parcheggi interrati sono consentiti se ed in quanto possa mantenersi sostanzialmente il profilo naturale del terreno o comunque dei luoghi, salve eventuali correzioni non sostanziali ed idonee ad assicurare comunque la qualità ambientale e con la necessaria cura e cautela nella realizzazione degli accessi. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi"*;

-che, correlativamente, sia eliminata dall'art. 17 delle norme generali la previsione che vieta i parcheggi in struttura in sottosuolo nelle aree verdi strutturate, all'occorrenza con l'introduzione di un rinvio alle discipline degli ambiti comprendenti siffatte aree;

-che nell'art. 17 sia soppresso l'obbligo di realizzare parcheggi in struttura in sottosuolo in aree già impermeabilizzate, ad eccezione dei soli parcheggi pertinenziali nelle quote minime prescritte, e che invece possano valere anche per i parcheggi in questione le norme generali dell'art. 14 in ordine a permeabilità/impermeabilizzazione dei suoli.

Con osservanza.

Dott. Giovanni Cerruti n. q.

