

AVV. GIOVANNI GERBI
AVV. FRANCESCO MASSA

AVV. ILARIA DELUIGI
AVV. ILARIA GRECO
AVV. LUCA SAGUATO
AVV. CARLO BILANCI
AVV. ELISABETTA CAORSI
AVV. GIANLUCA PETRUZZELLI
AVV. EMANUELE GERBI
AVV. LUCA LEONARDI

4 maggio 2012

GENOVA, _____
TEL. 010 5958327 (R.A.) - FAX 010 591817
E. MAIL: segreteria@studiogerbimassa.it
COD. FISC. E PART. IVA 01809550997



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

Alla
Regione Liguria
Piazza De Ferrari n. 1
16121 Genova

Osservazioni

ex art. 44 L.R. 36/1997

della Soc. **Finance S.r.l.**, con sede in [redacted]

[redacted] in persona del legale rappresentante in carica Dott. Michele Costantino, formulate con l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi,

nei confronti

del progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio comunale 7 dicembre 2011 n. 92.

□ La Società esponente è proprietaria, nella parte bassa della collina di S. Ilario, con accesso da via Donato Somma, di un compendio immobiliare, costituito dalla ex "villa Bruzzo" e dal vasto terreno di pertinenza, nel quale si trovano una serie di piccole costruzioni.

Il compendio era incluso nel PUC, approvato con DPGR 44/2000, in zona AV. Con la variante adottata con deliberazione del Consiglio comunale 85/2009 (e approvata con deliberazione consiliare 73/2010), il parco di pertinenza è stato compreso nell'Ambito Speciale di Conservazione n. 76 -



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO - 9 MAG. 2012
FASC. N° 73

145359 SERV. SINDACO V.M. SUL ULB. URBAN LAB.

Sant'Ilario, la cui disciplina è espressamente integrata da quella della limitrofa zona AE.

- La vicenda che riguarda il compendio immobiliare di proprietà è nota a codesta Amministrazione che, per approvare un progetto presentato il 23 maggio 2002 dalla dante causa della odierna deducente (progetto che prevedeva tre piccole costruzioni bifamiliari utilizzando la SA recuperabile dalla demolizione di manufatti esistenti e da altri preesistenti, in parte diruti, secondo quanto consentiva il PUC), aveva richiesto che fossero presentate domande di condono edilizio per tutte le costruzioni esistenti nelle aree circostanti la villa, così da dissolvere ogni possibile dubbio (per la verità non giustificato) sulla loro "legittimità" e quindi sulla loro utilizzabilità ai fini del progetto presentato.
- Le domande di condono edilizio sono state accolte con provvedimento 10 settembre 2007 n. 2619 con il quale è stato contestualmente approvato un progetto di riqualificazione che prevedeva la conservazione (anche ai fini del successivo recupero della relativa SA) di sei manufatti e la demolizione di tutti i rimanenti (di superficie complessiva pari a mq. 610). Il provvedimento aveva approvato la riqualificazione sia dei manufatti da mantenere, all'epoca incongrui ed incontestabilmente precari sul piano statico, sia del contesto ambientale.
- I lavori di riqualificazione in tal modo approvati, funzionali al successivo recupero della S.A., sono stati completati il 3 aprile 2008, con la demolizione delle costruzioni da eliminare e con la sistemazione dei manufatti da conservare, ad ogni effetto vere e proprie costruzioni.
- Con sentenza Sez. I, 10 luglio 2008 n. 1449 il Tar Liguria, in accoglimento di un ricorso proposto da alcuni vicini, ha annullato il condono edilizio

rilasciato dal Comune, avendo ritenuto, nella sostanza, che i manufatti "sanati" fossero serre, come tali non condonabili per la loro irrilevanza urbanistica. La sentenza è stata appellata davanti al Consiglio di Stato dalla Soc. Finance e si attende che venga fissata l'udienza di decisione.

- In relazione alla variante adottata dal Consiglio comunale con deliberazione consiliare 85/2009, che aveva compreso (abbassando innaturalmente la cosiddetta *linea verde*) la parte del parco di Villa Bruzzo nella quale ricadono le costruzioni "condonate", nell'**Ambito Speciale di conservazione n. 76 di S. Ilario** sono state presentate Osservazioni, tenuto conto che essa pregiudicava (o comunque rischiava di pregiudicare) la legittima aspettativa della Soc. Finance, e questo sia per l'ipotesi di esito favorevole del ricorso proposto al Consiglio di Stato sia per il caso di esito negativo.

Quale che sarà l'esito del giudizio davanti al Consiglio di Stato non vi è dubbio che le sei costruzioni esistenti, mantenute e risanate sul terreno di proprietà della Soc. Finance, possono -secondo diritto- essere conservate nella loro attuale consistenza tenuto conto che esse esistono da molti decenni e sono state irreversibilmente trasformate rispetto a quelle preesistenti (ritenute "serre" con la citata sentenza del Tar Liguria) e questo in forza del progetto di riqualificazione richiesto ed approvato da codesto Comune e realizzato dalla attuale osservante.

Nulla e nessuno infatti potrà mai ricostituire esattamente la situazione *quo ante*, non essendo in alcun modo possibile ricostruire manufatti antichi - che per la verità serre non erano- oramai non più esistenti.

L'art. 55 L.R. 16/2008 dispone, del resto, che in caso di annullamento di un titolo edilizio e di impossibilità di restituzione in pristino (impossibilità

evidente nel caso di specie, tanto per i manufatti trasformati in altri diversi quanto per quelli demoliti), va applicata non la sanzione ripristinatoria ma quella pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti eseguite in forza del titolo edilizio annullato.

La Soc. Finance ha presentato, per questo, domanda di applicazione della sanzione pecuniaria che il Comune ha peraltro respinto (con provvedimento 19 gennaio 2010 prot. 17425, impugnato con ricorso al Tar Liguria, RGR 767/2010) in ragione della affermata possibilità tecnica di rimessa in pristino stato dei manufatti (!).

Nel caso concreto la possibilità di rimessa in pristino è peraltro chiaramente smentita non solo dalla *logica* ma anche dalle perizie giurate presentate dalla Soc. Finance, a firma dall'Ing. Sergio Picchio, sulla base delle quali il Comune ha avviato un procedimento di riesame del diniego di applicazione dell'art. 55 L.R. 16/2008, ad oggi non concluso.

- Anche a voler prescindere, per un momento, da tale procedimento di riesame, è pacifico e riconosciuto anche da codesta Amministrazione che non sarà comunque possibile alcuna demolizione dei manufatti.
- Le Osservazioni alla variante di PUC adottata con deliberazione consiliare 85/2009 sono state respinte (non essendo state ritenute accoglibili le richieste di traslare la cosiddetta *linea verde*, che "*tagliava in due*" la proprietà, né di introdurre una norma che consentisse il recupero dei "*ruderi*" di edifici esistenti) ma le controdeduzioni alla Osservazione (approvate con deliberazione consiliare 73/2010) significativamente precisano che "il quadro normativo di riferimento a carattere paesistico consente il recupero di edifici in stato di degrado ma ancora esistenti nella loro componente strutturale o comunque in condizioni tali da consentire il

recupero filologico nel rispetto delle caratteristiche funzionali e tipologiche originarie".

- La Soc. Finance ha compiuto un rilevante investimento economico, a ciò spinta dagli atti ad essa rilasciati da codesto Comune, riqualificando la vasta area di proprietà ed alcuni dei manufatti su di essa esistenti (la più parte essendo stata demolita), ma il progetto preliminare di PUC ora adottato ostacola il definitivo recupero, impedendo di ricostruire i ruderi di edificio e di mutare la destinazione d'uso dei magazzini recuperati verso la residenza, in funzione di esigenze di presidio ambientale senza tener conto che solo l'introduzione della destinazione residenziale potrebbe giustificare ulteriori, necessarie spese per la sistemazione definitiva dei manufatti per i rilevanti costi di manutenzione del verde circostante.
- Il progetto preliminare di PUC ora adottato, che comprende l'area nell'Ambito AC-VP, pregiudica definitivamente le legittime aspettative della odierna deducente non consentendo il recupero del rudere di edificio ed ammettendo (art. AC-VP-2) bensì il cambio d'uso "*degli edifici rurali esistenti*" ma limitandolo a quelli "*già caratterizzati dalla presenza dei requisiti indispensabili per l'abitabilità, quali l'altezza interna dei locali non inferiore a 2,70 m ridotti a 2,40 m per gli accessori, superficie agibile minima esistente non inferiore a 28 mq.*" e richiedendo la presenza di "caratteristiche costruttive e dei materiali costitutivi dell'edificio tipiche dell'edilizia residenziale rurale del contesto territoriale".
- L'effetto che si produce, in questo modo, è esattamente **opposto** a quello, dichiarato dal PUC e voluto dall'Amministrazione, di introdurre per S. Ilario una disciplina **di conservazione e di salvaguardia ambientale**, posto che le costruzioni esistenti, certamente abbisognavano di un ulteriore

intervento di sistemazione/trasformazione finale in vista del quale erano state conservate e consolidate, risulterebbero invece ed illogicamente non più modificabili (e non demolibili, per quanto chiarito e riconosciuto dal Comune).

- Per perseguire lo scopo di salvaguardia ambientale, senza pregiudicare irrimediabilmente le legittime aspettative della deducente (la cui lesione comporta un danno risarcibile certamente rilevante)

si chiede

(I^ osservazione o richiesta)

di introdurre una norma speciale che consenta, per il compendio immobiliare di proprietà della Soc. Finance, il recupero di tutta la vasta area in funzione di presidio ambientale, con la eliminazione di tutti i manufatti esistenti e con la realizzazione, in loro sostituzione, di tre piccole villette bifamiliari, secondo il progetto originariamente presentato all'approvazione di codesto Comune (che non si è ancora pronunciato), la cui approvazione ben potrà essere condizionata alla sottoscrizione di apposita convenzione che garantisca, in analogia a quanto dispone l'art. 8 delle Norme Generali del P.U.C. 2011, un programma pluriennale di manutenzione e conservazione, al fine di assicurare l'impegno costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa a realizzare le necessarie attività di presidio (secondo il puntuale e dettagliato progetto "*del verde*", pure presentato all'approvazione di codesto Comune).

L'introduzione di una norma speciale di questo tipo si giustifica del resto in ossequio alla citata sentenza del Tar Liguria n. 1449/2008 che ha annullato il condono edilizio, con contestuale progetto di riqualificazione, e che ha criticato la richiesta dell'Amministrazione di comprendere nelle domande di condono edilizio tutti i manufatti presenti nel terreno di proprietà della Soc.

Finance in quanto la finalità di complessivo riordino dell'area, pur meritoriamente perseguita dal Comune, avrebbe dovuto esserlo dagli organi politici, con l'approvazione di appositi strumenti urbanistici, e non dall'organo tecnico, in sede di esame di singole istanze di sanatoria, ed ha precisato, il Tar, che "*spetta pertanto agli strumenti previsti dalla legge*" una tale iniziativa.

E' questo che ora si chiede e che, per quanto sopra illustrato, appare doveroso. L'accoglimento della osservazione consentirebbe inoltre di eliminare tutti i contenziosi pendenti (davanti al Consiglio di Stato ed al Tar), venendo meno l'interesse alla loro decisione e così l'evenienza che il Comune debba risarcire gli ingenti danni economici patiti dalla Società.

Si chiede in subordine

(II^ osservazione o richiesta)

di eliminare la previsione per cui il cambio d'uso è consentito, tra le altre condizioni poste dalla norma (certamente sufficienti a caratterizzare veri e propri manufatti rurali), solo in presenza di "*caratteristiche costruttive e dei materiali costitutivi dell'edificio tipiche dell'edilizia residenziale rurale del contesto territoriale*".

Quest'ultima limitazione, oltre che indeterminata e foriera di contestazioni per il non giustificato ampio margine di discrezionalità che riserva all'Amministrazione, non risulta sorretta da logica giustificazione.

Non vi è logica nel consentire, da un canto, il cambio d'uso verso la residenza e, d'altro canto, condizionarlo alla presenza di caratteristiche proprie della "*edilizia residenziale rurale*", a maggior ragione se si tiene conto che la norma consente di realizzare il cambio d'uso con interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero immobile (anche con la totale demolizione e ricostruzione

dello stesso, se *"durante l'intervento di ristrutturazione si verificasse l'impossibilità di conservazione statica della costruzione"*) e addirittura con interventi di sostituzione edilizia, con la sola esclusione *"per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario in relazione al contesto"*.

Anche dalle *"norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C."* emerge l'illogicità della limitazione di cui si chiede l'eliminazione, tenuto conto che all'art. AC-VP-4 è espressamente previsto che, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, *"laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione, devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali ..."*.

E' dunque il **risultato finale** che viene a buona ragione in rilievo (ed in relazione al quale deve essere correttamente funzionalizzato il potere pubblico del Pianificatore) e non già le condizioni iniziali dell'immobile che, se presenta *"caratteristiche costruttive e dei materiali costitutivi"* non *"congrue"* (e dunque non *"tipiche dell'edilizia residenziale rurale del contesto territoriale"*, come dispone invece il PUC adottato) dovrà a maggior ragione formare oggetto di interventi che siano idonei a ricondurlo alle caratteristiche tipiche del contesto.

In questo senso dispone del resto il PUC in vigore, con la disciplina della zona AE espressamente richiamata ad integrazione di quella dell'Ambito Speciale di Conservazione n. 76 di Sant'Ilario.

L'art. AE4, relativo alla *"disciplina degli interventi sugli edifici esistenti"*, dispone infatti che *"gli edifici incompatibili devono, pertanto, essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale"*.

Si chiede altresì (sempre in subordine)

di inserire una disposizione, già contemplata nella disciplina della zona AV del PUC e nella disciplina della zona AE del PUC in vigore (art. AE9.1.2), alla quale rimanda tra l'altro la disciplina dell'Ambito Speciale di Conservazione n. 76 – Sant'Ilario.

La disposizione che si chiede di introdurre, in analogia a quella della zona AE del PUC in vigore, consentirebbe, infatti, di recuperare adeguatamente, nell'interesse anche della tutela ambientale, un rudere di edificio esistente nella proprietà, che altrimenti non potrà essere recuperato e dovrà essere lasciato nelle sue attuali condizioni, che sono fonte obiettiva di degrado ambientale. In particolare

si chiede (sempre in subordine)

che, coerentemente con il PUC 2000 (art. 36) che prevede la categoria degli edifici diruti, venga introdotta nel nuovo PUC, sempre ai fini di tutela ambientale e nello spirito che anima la nuova disciplina urbanistica del "*costruire sul costruito*", una disposizione che –integrando la definizione di edificio esistente (art. 11.19) e chiarendo il limite della definizione dell'edificio preesistente (art. 11.20)- consenta comunque il recupero, in quanto "*esistenti*" e risultanti nel tempo da "*adeguata documentazione probante*", dei **ruderi**.

Il rudere attesta la preesistenza di un manufatto edilizio ma, secondo la attuale versione del progetto preliminare di PUC, non presentando "*tutte le murature*" (art. 11.19), non sarebbe esistente e come tale non recuperabile.

Il rudere però non è un edificio preesistente ma nella realtà fisica non esistente: è qualcosa che esiste, che esiste legittimamente, e che, per ragioni paesaggistico-ambientali (non potendosi ordinare la rimozione), dovrebbe

poter essere adeguatamente recuperato.

La nozione di edificio esistente dovrebbe quindi ricalcare quella dell'art. 2, comma 1, lett. b), L.R. 49/2009, che vi comprende le costruzioni "dirute" (che consente di recuperare) e che dovrebbe sostituire l'art. 11.19, introdotto dal progetto preliminare di PUC, con il quale è stata dettata una definizione di fabbricato esistente **diversa dall'unica conosciuta dalla legislazione regionale** (legislazione regionale alla quale fa ripetutamente riferimento il PUC in esame, per necessaria coerenza).

Se vi è una legge che definisce una situazione giuridicamente rilevante, è corretto che anche i piani urbanistici facciano riferimento alla medesima definizione: è regola fondamentale che nel medesimo ordinamento settoriale non vengano categorie diversamente definite e non corrispondenti le une alle altre.

- Si tenga conto che, contrariamente a quanto ritenuto in sede di controdeduzioni alle Osservazioni presentate dalla odierna esponente alla Variante del PUC del 2009, la Regione Liguria, con parere reso al Comune di Neirone (a seguito della richiesta del 24 marzo 2011 – **all. 1**) ha precisato che la nozione di diruto recepita dalla L.R. 49/2009 *"ha fondamento nell'orientamento giurisprudenziale secondo cui una costruzione può considerarsi 'esistente' ogniqualvolta si possa procedere, con un sufficiente grado di certezza, alla ricognizione dei suoi elementi strutturali, in modo tale che, seppur non necessariamente 'abitato' o 'abitabile', l'edificio possa essere comunque individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale, in relazione alla sua concreta destinazione d'uso"*. La Regione ha precisato ulteriormente che *"può considerarsi diruto un immobile in cui alcune parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel corso del tempo,*

ma rispetto alle quali(...)siano comprovate attraverso apposita documentazione (fotografica, catastale o di altro genere), le dimensioni e la tipologia della costruzione originaria, in modo da poterne consentire la ricostruzione".

- La presenza del vincolo paesaggistico nella zona è, di per sé, garanzia di conservazione e di tutela dei valori ambientali, rispetto ai quali i manufatti attualmente esistenti nella proprietà dell'esponente sono già stati positivamente valutati (in sede di condono edilizio), essendo stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica 11 luglio 2006 non annullata dal Tar. Anche il progetto di nuova edificazione, con recupero della S.A. di questi stessi manufatti, avviato nel 2002 e ad oggi non ancora concluso, ha conseguito il favorevole assenso, sotto il profilo della compatibilità con il vincolo, della Sezione Tutela e Pianificazione del Paesaggio in data 2 dicembre 2009.

P.Q.M.

la Società conclusivamente **chiede** che la disciplina adottata sia modificata con introduzione di una norma speciale che consenta il recupero dell'area di proprietà in funzione di presidio ambientale, con l'eliminazione di tutti i manufatti esistenti e con la realizzazione, in loro sostituzione, di piccole costruzioni residenziali.

In subordine, si chiede la eliminazione, dalla disciplina del cambio d'uso in zona AC-VP, della necessità che debbano sussistere anche le "*caratteristiche costruttive e dei materiali costitutivi dell'edificio tipiche dell'edilizia residenziale rurale del contesto territoriale*"

Si chiede inoltre, sempre in subordine, che venga introdotta una definizione di edificio esistente coerente con quella contenuta nella L.R. 49/2009, che vi comprende quelli diruti (e che può essere limitata ai ruderi degli edifici).

In estremo subordine, ove l'Amministrazione ritenesse di poter rigettare le formulate legittime richieste, **si chiede** che, quanto meno, si ammetta in zona AC-VP la possibilità di ricostruire gli edifici preesistenti, come il PUC in vigore ammette nella zona AE.

Per migliore e più agevole comprensione delle presenti osservazioni si allegano due fotografie di ogni manufatto esistente nell'area di proprietà dell'esponente.

Con ogni salvezza dei propri diritti e della tutela dei propri interessi.

Soc. Finance S.r.l.

Dott. Michele Costantino



Handwritten signature of Michele Costantino in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Avv. Giovanni Gerbi

All.:

- 1) parere reso dalla Regione Liguria al Comune di Neirone, a seguito della richiesta del 24 marzo 2011;
- 2) documentazione fotografica dei manufatti esistenti



PROGETTO
 10/01/2018
 10/01/2018
 10/01/2018

CONDIVISIONE

PROGETTANTE

PROGETTISTA

PROGETTO



	PUNTI DI VISTA FOTOGRAFICI
	MANUFATTI RECUPERATI
	OGGETTO DI SANATORIA
	MANUFATTI RECUPERATI NON OGGETTO DI SANATORIA
	MANUFATTI NON RILEVANTI
	CONFINI CATASTALE
	STAZIONI TOPOGRAFICHE
	VEGETAZIONE BASSA
	UUVI

PLANIMETRIA GENERALE

- Stato Attuale -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(per i punti di ripresa fotografici ved. TAV. 3)

La documentazione fotografica a colori che si allega è conforme allo stato dei luoghi e se ne attesta la conformità ai sensi dell'Art. 47 del D.P.R. 445/2000.

EDIFICIO 1



FOTO 1



FOTO 2

EDIFICIO 2A

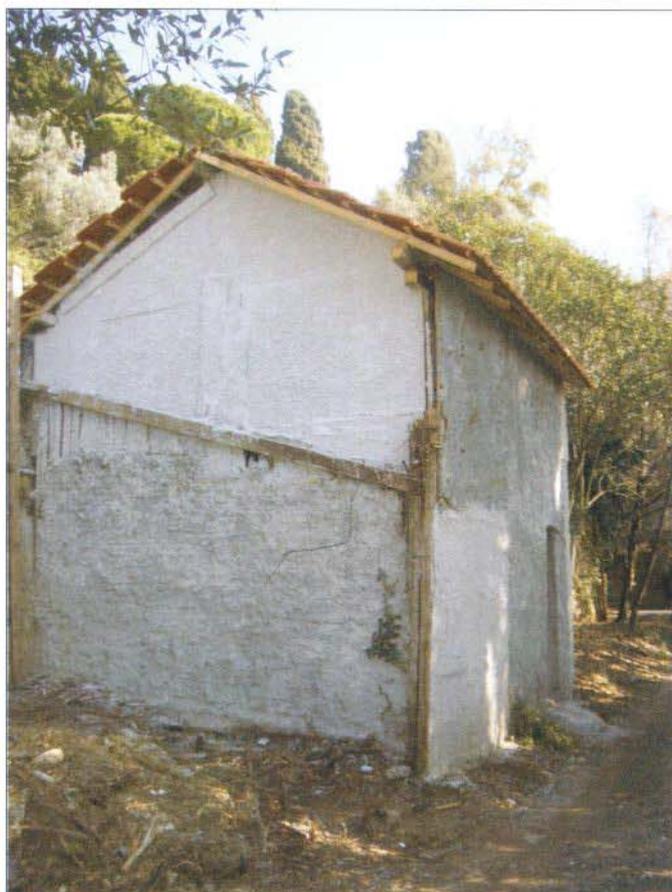


FOTO 3



FOTO 4

EDIFICIO 5

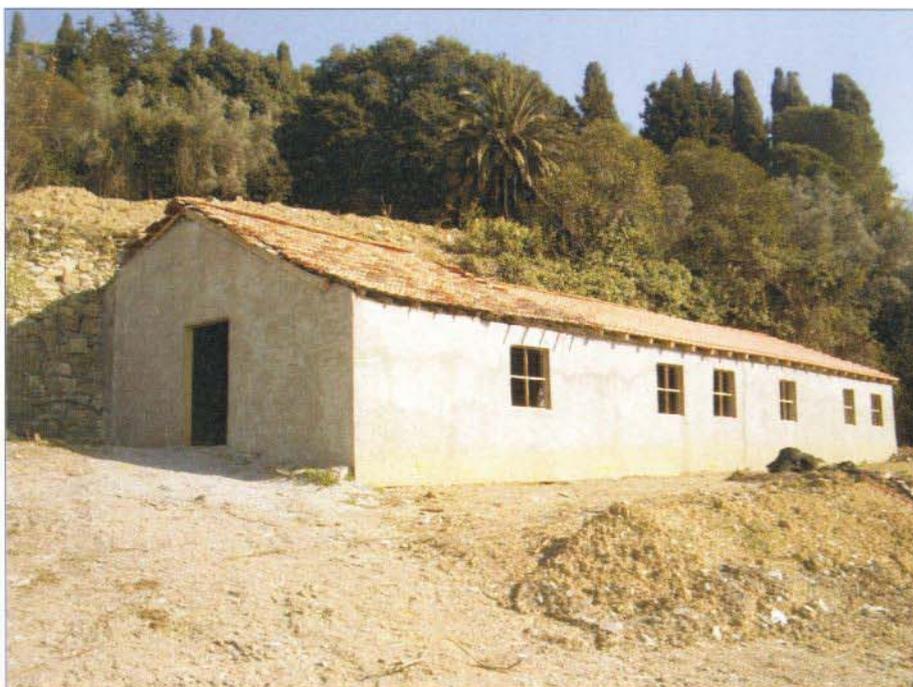


FOTO 5

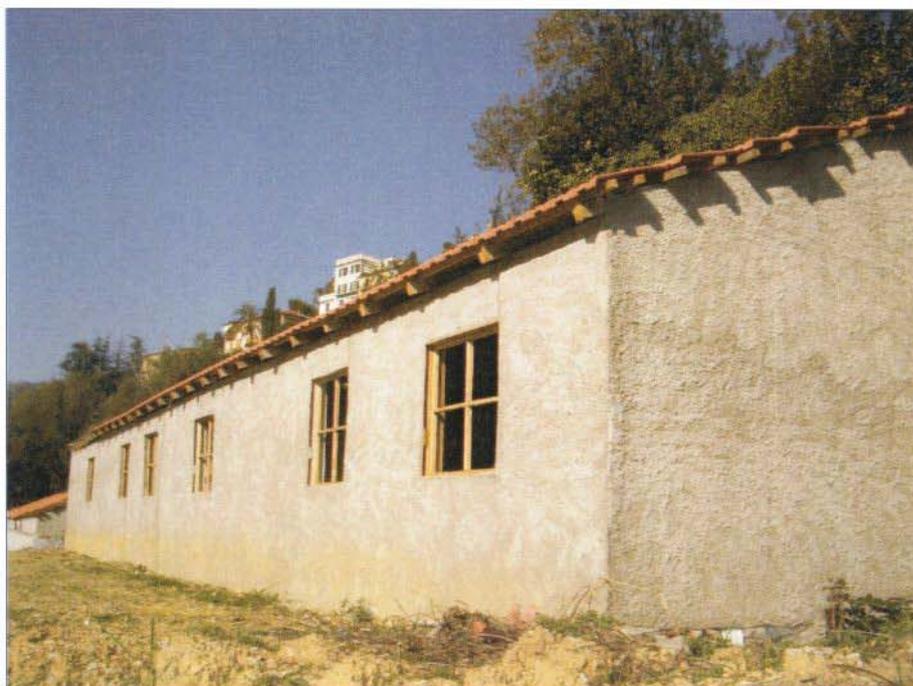


FOTO 6

EDIFICIO 8B

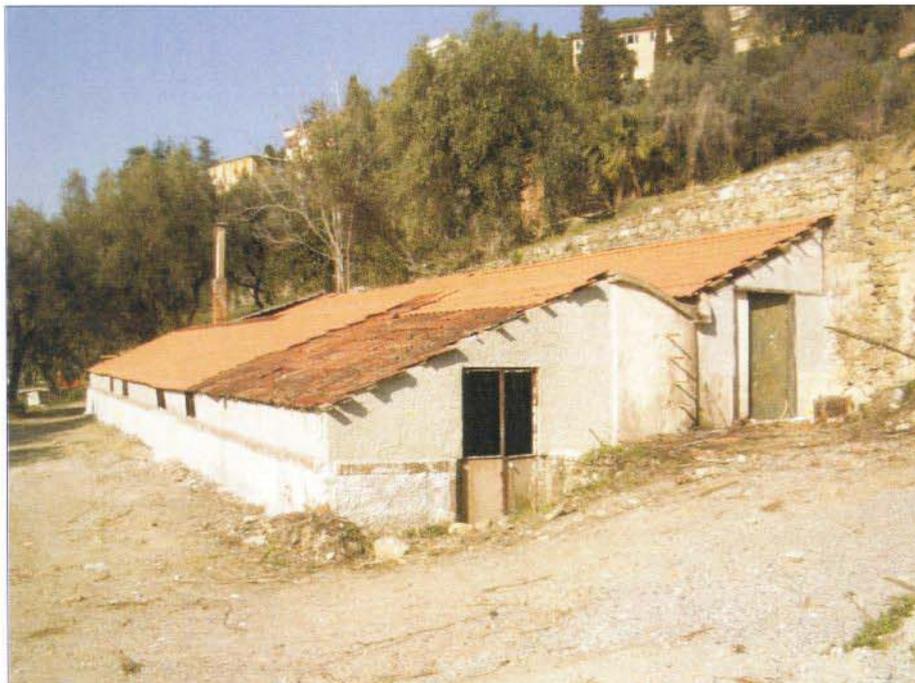


FOTO 7



FOTO 8

EDIFICIO 12



FOTO 9

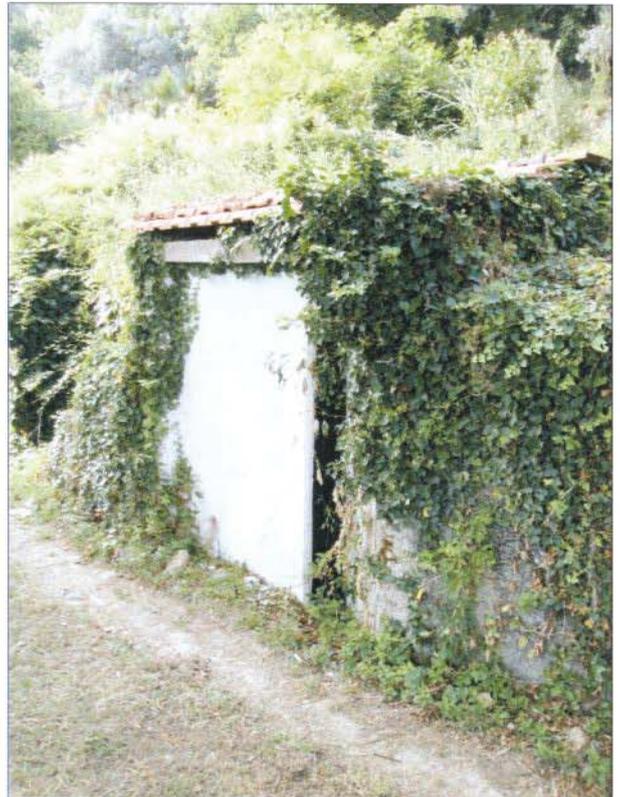


FOTO 10

EDIFICIO 15

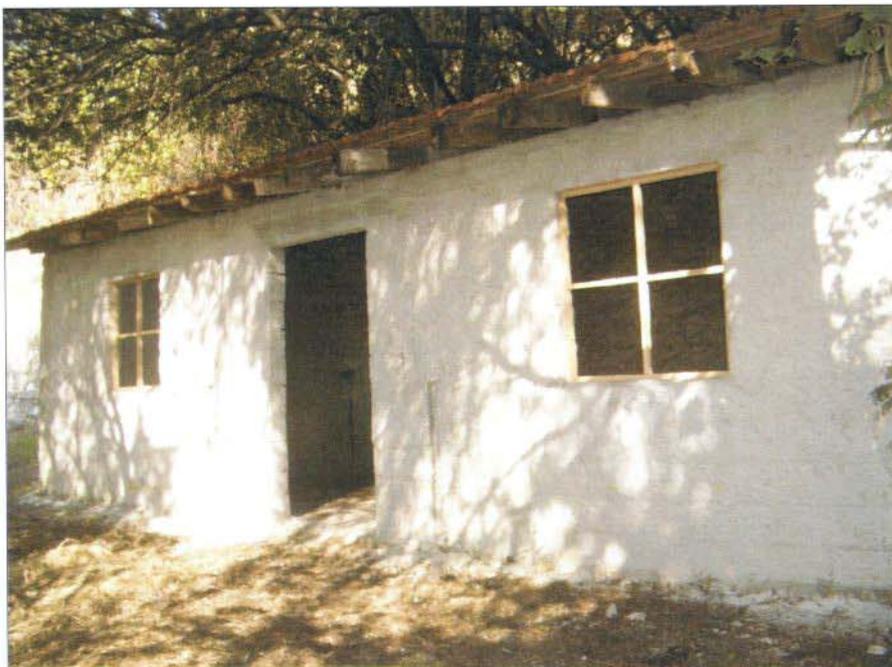


FOTO 11

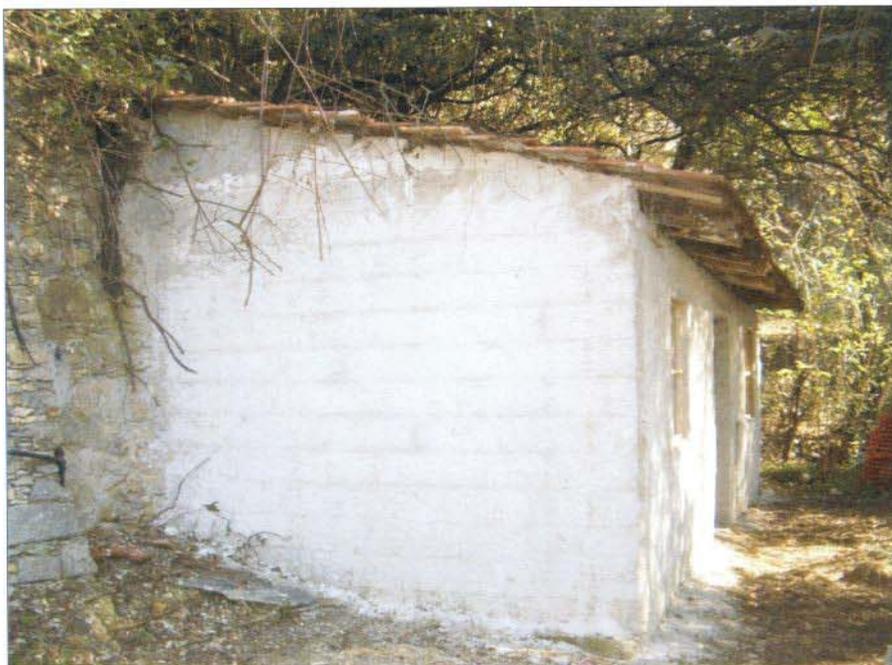


FOTO 12