

866

STUDIO LEGALE GERBI - MASSA

VIA ROMA, 11/1 - 16121 GENOVA

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

GENOVA, 2 maggio 2012
TEL. 010 5958327 (R.A.) - FAX 010 591817
E. MAIL: segreteria@studiogerbimassa.it
COD. FISC. E PART. IVA 01809550997



Al Signor Sindaco
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante n. 10
16121 Genova



a mani

e p.c.
Al Signor Presidente
Autorità Portuale di Genova
Via della Mercanzia n. 1
Genova

DIR. SUL URB.
URBAN LAB
demanio@pec.portogenova.it

Osservazioni

ex art. 38, comma 2, lett. d., L. reg. n. 36/97

per la Soc. PAM PANORAMA s.p.a.,
, in persona del legale rappresentante Dott. Salvatore Dina,
formulate con l'assistenza dell'Avv. Francesco Massa, con Studio in Genova,
via Roma n. 11/1,

avverso

il progetto preliminare del nuovo PUC adottato con deliberazione del
Consiglio comunale 7 dicembre 2011 n. 92, nella parte che interessa il
compendio demaniale marittimo condotto dalla Società PAM Panorama s.p.a.
(inserito nel **distretto speciale di concertazione 1.01, Voltri litorale di
Levante, settore 1**).

La Soc. PAM Panorama s.p.a. è titolare in Genova Voltri di concessione
demaniale marittima 7 ottobre 1993 -rilasciata alla incorporata Soc. Costaguta

PAM PANORAMA S.p.A.
Dina

Cantieri s.r.l.- scadente nel 2020, per l'occupazione di un compendio in fregio a via Don Giovanni Verità, comprendente un fabbricato a destinazione commerciale (ove è attiva una media struttura di vendita con superficie netta di vendita di mq. 1499) e relativa area scoperta pertinenziale adibita a parcheggio e manovra di oltre mq. 5.000.

Il P.U.C. del 2000 destinava il compendio in questione a "piazza pubblica" con previsione illegittima (per questo fatta oggetto di ricorso RG 1846/2000 tuttora pendente innanzi al TAR Liguria) e comunque decaduta per mancata attuazione nel quinquennio successivo all'approvazione.

Il nuovo progetto preliminare di P.U.C. inserisce l'immobile e l'area nel distretto speciale di concertazione n. 1.01, "*Voltri litorale di Levante*", destinato alla trasformazione avente per obiettivo la "*riqualificazione dell'affaccio a mare di Voltri incentrata sulla realizzazione della passeggiata a mare in continuità con il tratto di ponente già attuato e costituzione di una zona filtro tra l'abitato e il porto caratterizzata da una progressiva diversificazione delle funzioni insediabili da attuarsi mediante lo spostamento di quelle incompatibili e la riorganizzazione di quelle da mantenere e potenziare*".

Il suddetto compendio ricade per la precisione nel settore n. 1 del distretto, per il quale è stabilita la disciplina che si sintetizza di seguito:

(4) Funzioni ammesse:

- principali: residenze e parcheggi privati pertinenziali;
- secondarie: servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato, direzionale.

(5) Modalità di attuazione e (6) modalità di intervento:

previa approvazione di accordo di programma e successivo P.U.O., demolizione e ricostruzione degli edifici incompatibili, a parità di S.A..

(7) Parametri urbanistici (settore 1):

S.A. esistente maggiorata fino al 35% tramite intervento di sostituzione edilizia che dovrà contemplare la creazione di uno spazio pubblico nella porzione di Levante.

(8) Dotazione infrastrutture (settore 1):

PAI PANORAMA S.p.A.
Ame

obbligatoria, la creazione di uno spazio pubblico nella porzione di Levante del settore;

aggiuntive, la ammissibilità di una S.A. maggiore di quella base (pari alla S.A. esistente) -conseguente al trasferimento della MSV di generi alimentari esistente nel settore entro i limiti amministrativi della ex circoscrizione di Voltri ed alla demolizione del relativo fabbricato- è condizionata al reperimento di dotazioni per spazi pubblici in misura superiore alle dotazioni minime di P.U.C.;

(12) Norme transitorie:

sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo e sulle aree libere "*interventi di sistemazione superficiale che non compromettano gli assetti previsti*".

* * *

La suddetta disciplina prevede dunque, ancora una volta, la eliminazione della media struttura di vendita esistente e la sua possibile ricollocazione, non meglio individuata, nell'ambito della ex circoscrizione di Voltri.

La previsione pare tuttavia da un lato contraddittoria con gli obiettivi dichiaratamente perseguiti (punto 1 della scheda di distretto) in quanto la conservazione della struttura commerciale è da un lato perfettamente idonea a costituire la zona filtro tra l'abitato ed il porto, dall'altro lato non è affatto incompatibile con la realizzazione di una passeggiata a mare (che non potrebbe che passare a mare dei fabbricati tutti attualmente esistenti ed allineati a quello commerciale della Soc. PAM Panorama s.p.a , ma esterni al distretto speciale di concertazione e quindi non demolibili).

La prevista demolizione del fabbricato commerciale -che dovrebbe peraltro avvenire d'intesa con l'Autorità Portuale, proprietaria dell'area e destinata a diventare proprietaria del fabbricato commerciale alla scadenza della concessione- non è quindi affatto coerente con l'obiettivo dichiaratamente perseguito. Ciò a maggior ragione ove si consideri la funzione principale -residenza- che si vorrebbe insediare al posto del fabbricato commerciale: come è possibile costituire una zona filtro **tra abitato e porto** sostituendo ad

PAM PANORAMA S.p.A.
[Handwritten signature]

una funzione filtro -come quella commerciale- proprio la funzione residenziale?

Se a ciò si aggiunge il profilo economico, la previsione, oltre che obiettivamente illogica, pare di difficile realizzabilità.

* * *

Si chiede quindi che, in accoglimento delle presenti osservazioni :

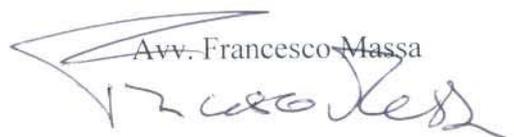
- il settore n. 1 o almeno il compendio demaniale in concessione alla scrivente Società sia espunto dal distretto speciale di concertazione n. 1.01 (Voltri litorale di Levante), mantenendo quindi come confine del distretto quello che attualmente delimita il settore 4 dal settore 1 (e che, anche graficamente evidenzia l'incongruità e l'illogicità dell'inserimento in tale settore del solo fabbricato commerciale e non anche di quelli che lo circondano, pure a valle della via Aurelia);

- il compendio immobiliare suddetto sia incluso in ambito compatibile con la conservazione della media struttura esistente di mq. 1499, e così, ad esempio, in ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR ovvero in ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU od ancora, in subordine, in ambito di conservazione del centro storico urbano AC-CS (come la zona circostante). Anche in tale ultima ipotesi, infatti, la media struttura di vendita alimentare, in quanto legittimamente esistente, potrebbe essere conservata pur se eccedente le dimensioni della MSV alimentari consentite negli ambiti in questione.

Confidando in un benevolo riscontro, si inviano distinti saluti.

Genova, 2 maggio 2012

 Soc. PAM Panorama s.p.a
Salvatore Dine

 Avv. Francesco Massa