

Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10

16121 - GENOVA

Regione Liguria  
Dipartimento Pianificazione Territoriale  
Via Fieschi, 15

16121 - GENOVA

Provincia di Genova  
Direzione Pianificazione Generale  
Largo Cattanei, 3

16147 - GENOVA



165930 SIMBRO

DIM. SUL URB.

URBAN LAB. PONTUALE

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012  
FASC. N° 73

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DEL PUC  
ADOTTATO CON D.C.C. 7/12/2011, n. 92  
ai sensi dell'art. 38 della legge regionale n. 36/1997

Punto Casa s.r.l. [redacted] ri,  
[redacted], in persona del legale rappresentante in carica Dott.  
Giuseppe Mantero

premesse che

- Punto Casa s.r.l. è proprietaria di un appezzamento di terreno di circa mq. 1280 sito in Genova Voltri, Via Ventimiglia, distinto nel N.C.T. di Genova, Sezione VOL, con il mappale 705 del Foglio 32;
- su tale terreno già insisteva un campo da tennis di proprietà di Punto Casa s.p.a. (ora s.r.l.) costituente parte della copertura di una preesistente autorimessa interrata realizzata tra gli anni 1970/72, in conformità al progetto n. 175/70 (e successive varianti);
- in data 17/4/1984 l'esponente Società ha presentato una nuova istanza a seguito della quale codesto Comune l'ha autorizzata (con progetto n. 179/84 e successive varianti) ad ampliare l'esistente autorimessa con ricostruzione, sulla superficie di copertura, di un nuovo campo da tennis e di alcuni servizi connessi;
- sennonché il P.R.G., nel frattempo entrato in vigore, aveva destinato il già esistente campo da tennis di proprietà di Punto Casa a "servizi per il verde pubblico, gioco e sport (V)";
- pertanto, per poter realizzare il suddetto progetto (n. 179/84), l'esponente Società ha stipulato con codesto Comune, in data 8/7/1992, una

convenzione (parzialmente modificata con atto 23/3/1995) con la quale si era impegnata a:

- realizzare sulla copertura del nuovo autoparcheggio *"un campo da tennis delle dimensioni di circa 18,5 x 37 mt., dei relativi servizi/spogliatoi (alla quota del primo piano seminterrato dell'autorimessa), dei percorsi pedonali di accesso all'area, al campo ed ai servizi e di alcune aree verdi"* (art. 2, lett. A, comma 2);
- *"acconsentire all'imposizione di servitù di uso pubblico sull'area di circa mq. 1188 sistemata a verde attrezzato"* (art. 2, lett. B, comma 1);
- *"cedere gratuitamente al Comune di Genova le aree asservite, ed i relativi impianti"*, qualora richiesto dalla medesima Amministrazione (art. 2, lett. B, comma 3);

#### **premesse, inoltre, che**

- l'esponente Società ha adempiuto, per la parte di sua competenza, a tutte le prescrizioni imposte dalla suddetta convenzione;
- con determinazione dirigenziale 16/9/1996, n. 7, codesto Comune ha approvato il collaudo delle opere sopra menzionate;
- tuttavia, codesta Civica Amministrazione ha ritenuto di **non** costituire alcuna servitù pubblica sull'area sopra descritta, **né** – tantomeno – ne ha chiesto la cessione;
- in effetti, l'utilità pubblica del campo da tennis è risultata, fin da subito, assai scarsa per la presenza nel raggio di 350 mt. di altri quattro campi da tennis (due in Via Buffa e due in Via Cravasco) che, essendo situati in complessi sportivi più articolati, sono maggiormente richiesti dall'utenza;
- sta di fatto che, a tutt'oggi, il suddetto campo sportivo non è mai entrato in funzione, anche perché la gestione di un simile impianto sarebbe insostenibile;

#### **considerato che**

- il progetto preliminare del PUC, adottato con D.C.C. 7/12/2011, n. 92, destina l'area in questione a *"Servizi di verde pubblico gioco sport e spazi pubblici attrezzati"* (Tav. 24 – Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S);
- l'area di che trattasi è di esclusiva proprietà dell'esponente Società e non risulta gravata da alcuna servitù di uso pubblico;
- le suddette obbligazioni (art. 2, lett. B, commi 1 e 3) con le quali Punto Casa si era impegnata ad *"acconsentire all'imposizione di servitù di uso pubblico"* sull'area di che trattasi, nonché a *"cedere gratuitamente al Comune di Genova le aree asservite, ed i relativi impianti"* risultano prescritte (v., in caso analogo, T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, 4/12/2007, n. 6538);

**considerato, inoltre, che**

- l'area di proprietà dell'esponente Società ricade in zona densamente abitata ed è crocevia di uno dei principali assi viari a servizio degli insediamenti collinari di Voltri e di Prà;
- tale zona presenta una dotazione di parcheggi (pubblici e privati) assolutamente insufficiente a soddisfare la richiesta dell'utenza;
- e ciò, tanto più, se si considera che nelle immediate vicinanze di detta area vi sono ben tre supermercati (Ekom, Dico e Gulliver) e la Stazione Ferroviaria che comportano un consistente aumento del fabbisogno di posti auto;
- in effetti, con istanza 15/7/1996, **oltre mille cittadini** (tra residenti e operatori) della zona circostante all'area di proprietà dell'esponente Società avevano chiesto al Consiglio di Circoscrizione di Voltri di "*volersi attivare affinché il campo da tennis*" di che trattasi potesse essere trasformato in parcheggio privato;
- il progetto preliminare del PUC adottato (cartografia "*Assetto urbanistico*") qualifica le aree adiacenti a quella in questione come AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale);
- tra le varie funzioni ammesse in zona AR-UR rientrano anche i parcheggi privati (v. AR-UR-1);
- tale funzione, come si è visto, consentirebbe una migliore sistemazione urbanistica della zona in questione;

**tutto ciò premesso e considerato**

**chiede**

che l'area sita in Genova Voltri, Via Ventimiglia, distinta nel N.C.T. di Genova, Sezione VOL, con il mappale 705 del Foglio 32, di proprietà dell'esponente Società, venga qualificata zona AR-UR (ovvero, sia prevista altra destinazione che, comunque, consenta all'esponente Società di trasformare l'intera area in parcheggi privati).

Grati per l'attenzione, si porgono distinti saluti.

Genova 3 maggio 2012

punto casa s.r.l.  
Via Ventimiglia, 20111

