

701

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
11 0 MAG. 2012

73

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



Osservazioni

al progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio comunale 7 dicembre 2011 n. 92, in pubblicazione dall'8 febbraio 2012,

presentate da

la Soc. **Four S.r.l.** (Co [redacted])

[redacted], in persona del legale rappresentante Signor Fabio

Bianchi, n. [redacted]

[redacted] e della Soc. **Tigullio Carni S.r.l.** [redacted],

c [redacted] in persona del legale

rappresentante Signor Nicolino Pintone, nato a C [redacted]

I [redacted] con l'assistenza dell'Avv.

Carlo Bilanci, con Studio in Genova, Via Roma, 11/1.

* * *

- La Soc. Four S.r.l. è proprietaria in Genova Bolzaneto, Via Sardorella nn. 18-20, di un complesso immobiliare (distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 19, part. 426 e 428 - **ns. doc. n. 1**) costituito da un capannone industriale di mq. 1.265, una tettoia di mq. 164, una palazzina su due livelli destinata ad uffici di mq. 140 ed un ampio parcheggio di mq. 1207 nell'area scoperta di pertinenza.



SUMMA del SUL URB. URBAN LAB.

- L'immobile, al quale è dato accesso dalla viabilità pubblica tramite due cancelli carrabili, è puntualmente descritto nella Relazione sullo "*Stato Attuale Descrizione Immobile*" dell'Arch. Sara Queirolo (**ns. doc. n. 2**): esso era originariamente parte di un più ampio complesso industriale, costituito anche da un limitrofo capannone (distinto con il numero civico n. 16 di Via Sardorella, individuato nella planimetria allegata "*sub lett. B*") che è oggetto di un intervento di trasformazione (in distributore di carburanti con annesso minimarket), ed ha struttura portante metallica in stato di precarie condizioni, così come la copertura, non più in grado di svolgere la sua funzione di protezione, le murature perimetrali, lesionate e mancanti di alcune parti, e gli impianti non sono più efficienti.

Lo stato di abbandono del complesso immobiliare emerge chiaramente dalla documentazione fotografica che viene allegata (**ns. doc. n. 3**) e il rilievo dello stato attuale (**ns. doc. n. 4**) dà conto, tra l'altro, della consistenza della copertura in eternit.

- L'immobile, che è compreso tra il torrente Secca (a nord) e un agglomerato residenziale (a sud) dal quale è separato dalla viabilità pubblica, ricade: secondo il PUC 2000, in **zona D** (produttiva), Sottozona **DTc**, la cui funzione caratterizzante è "*industria e artigianato*"; secondo il **PUC** adottato con deliberazione consiliare **92/2011** nell'Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale (**AR-PI**), con funzione principale "*industria artigianato e logistica, impianti produttivi speciali e tecnologici, impianti per*

la produzione di energia da fonti rinnovabili" e funzioni complementari "rimessaggio, commercio all'ingrosso, artigianato minuto, pubblici esercizi"

- In forza del PUC adottato con la deliberazione consiliare 92/2011, che conferma nella sostanza il PUC in vigore, l'immobile è destinato al totale abbandono, con un inesorabile conseguente degrado della zona, senza possibilità di creare nuovi posti di lavoro.
- L'attività industriale che era esercitata nel capannone è infatti cessata ormai da molti anni e non vi è alcuna possibilità, nella attuale congiuntura economica, di un proficuo utilizzo dell'immobile, se non consentendo di introdurre la diversa **destinazione commerciale, di distribuzione al dettaglio**, che renderebbe, tra l'altro, possibile affrontare il rilevante investimento economico necessario per sostituire tutta la esistente copertura in eternit (oltre al pagamento, per il cambio d'uso, dei connessi contributi di costruzione, nell'ordine di circa 250.000 euro).
- In questa prospettiva, la Soc. Tigullio Carni S.r.l., essa pure odierna osservante, è interessata all'immobile per poter esercitare un'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, in una **media struttura di vendita** non inferiore a mq. 500.

La sottoscrizione delle presenti osservazioni è dimostrazione del concreto interesse delle odierne osservanti al chiesto cambio di disciplina urbanistica e della serietà del progettato intervento.

- L'insediamento di una **media struttura di vendita** nell'immobile in questione è coerente con i recenti principi normativi fissati dall'art.

31, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, in forza del quale "secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, **limiti territoriali** o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali".

- Analogamente, l'art. 1 D.L. 24 gennaio 2012 n. 1 dispone che, in ossequio al principio di libertà di iniziativa economica sancito dall'art. 41 Cost. e del principio di concorrenza sancito dal Trattato dell'Unione Europea, devono essere abrogate "le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'amministrazione ... per l'avvio di un'attività economica" e così "**le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ... ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotto o servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero**

alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici ...".

Significativamente, l'art. 1, comma 2, D.L. 1/2012 stabilisce inoltre che *"le disposizioni recanti divieti, restrizioni, oneri e condizioni all'accesso ed all'esercizio delle attività economiche sono in ogni caso interpretate ed applicate in senso tassativo, restrittivo e ragionevolmente proporzionato alle perseguite finalità di interesse pubblico generale, alla stregua dei principi costituzionali per i quali l'iniziativa economica privata è libera secondo condizioni di piena concorrenza e pari opportunità tra tutti i soggetti, presenti e futuri, ed ammette solo i limiti, i programmi e i controlli necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica".*

L'art. 1, comma 4, D.L. 1/2012 dispone altresì che *"I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni si adeguano ai principi e alle regole di cui ai commi 1, 2 e 3"* e che *"il predetto adeguamento costituisce elemento di valutazione della virtuosità degli stessi enti"*.

- L'insediamento di una **media struttura di vendita** nell'immobile in questione è perfettamente coerente con l'obiettivo che può e deve ragionevolmente perseguire l'Amministrazione in sede di predisposizione dello Strumento Urbanistico Generale, poiché l'area

in questione è accessibile direttamente da una viabilità pubblica certamente sufficiente (Via Sardorella), è dotata di un parcheggio addirittura sovrabbondante, è posta a margine di un centro abitato, consentendo di "tutelare i consumatori" aumentando la concorrenza con la diminuzione dei prezzi, e deve essere trasformata per soddisfare evidenti esigenze "ambientali", con la riqualificazione di un edificio incongruo, degradato ed in stata di abbandono, e con la eliminazione della copertura in eternit, fonte di potenziale pericolo anche per le abitazioni limitrofe.

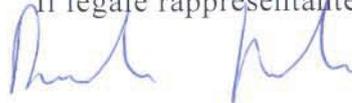
Pertanto chiedono

che nell'immobile in questione venga consentito l'insediamento di attività commerciale di vendita al dettaglio, di generi alimentari e non alimentari, e l'apertura di una media struttura di vendita di almeno mq. 500.

Genova, 4 maggio 2012

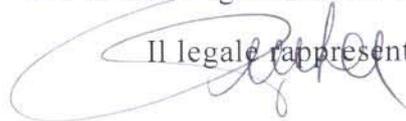
Per la Soc. Four S.r.l.

Il legale rappresentante



Per la Soc. Tigullio Carni S.r.l.

Il legale rappresentante



Avv. Carlo Bilanci



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2012

Data: 23/02/2012 - Ora: 12.03.09

Segue

Visura n.: GE0052689 Pag: 1

Dati della richiesta

Denominazione: FOUR

Terreni e Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA

Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di GENOVA Sezione di SAMPIERDARENA

Soggetto individuato

FOUR S.R.L. con sede in GENOVA C.F.: 01510550997

INTESTATO

1 FOUR S.R.L. con sede in GENOVA

01510550997*

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 10/04/2002

N. DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

1 Urbana
Sezione BOL 19 426 4 4 Cens. Zona D/1

Rendita

Euro 11.136,00

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2002 n. 2880_1/2002 in atti dal 10/04/2002 (protocollo n. 118111)
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

BOL 428

VIA SARDORELLA n. 16 piano T.

Indirizzo

istanza 71622 del 06/03/2002 d.m. 37/97 art. 2 rettifica classamento stima 1564

Annotazioni

Mappali Terreni Correlati
Sezione D - Foglio 19 - Particella 452

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/09/2000

N. DATI IDENTIFICATIVI

DATI DI CLASSAMENTO

DATI DERIVANTI DA

1 Urbana
Sezione BOL 19 426 4 4 Cens. Zona D/1

Rendita

Euro 16.704,80

VARIAZIONE del 04/10/1991 n. 7744_1/1991 in atti dal 16/09/2000 (protocollo n. 76540) FRAZIONAMENTO - STIME 1563 - 1564-92

BOL 428

VIA SARDORELLA n. 16 piano T.

Indirizzo
Notifica 79011/2000

Partita

Mod.58

STATO ATTUALE DESCRIZIONE IMMOBILE

Consistenza (mq netti interni)

CAPANNONE	1265 mq
TETTOIA	164 mq
AREA ESTERNA PARCHEGGI	1207 mq
UFFICI	140 mq

Descrizione

L'area oggetto dell'istanza è ubicata nel territorio del Comune di Genova Bolzaneto in Via Sardorella. Fanno parte della proprietà un capannone con annessa tettoia, un edificio di due piani adibito ad uffici ed un'area esterna.

L'area esterna di proprietà e di accesso al capannone ed all'edificio adibito ad uffici confina a nord con l'alveo del torrente Secca e a sud con Via Sardorella. L'accesso all'area avviene da due cancelli carrabili metallici posti su Via Sardorella, il confine con la Via stessa è delimitato da muri in c.a. e sovrastanti ringhiere metalliche.

Il capannone contraddistinto con la lettera A (vedi fig. 1) è contrassegnato dal civico n. 18, un tempo era contraddistinto dal civico n. 16 e comprendeva anche il capannone vicino contrassegnato dalla lettera B. A seguito di frazionamento il civico 16 è stato suddiviso in 16,18 e 20.

Attualmente il capannone civ. 16 è oggetto di demolizione per la creazione di un distributore di carburanti con annesso minimarket.

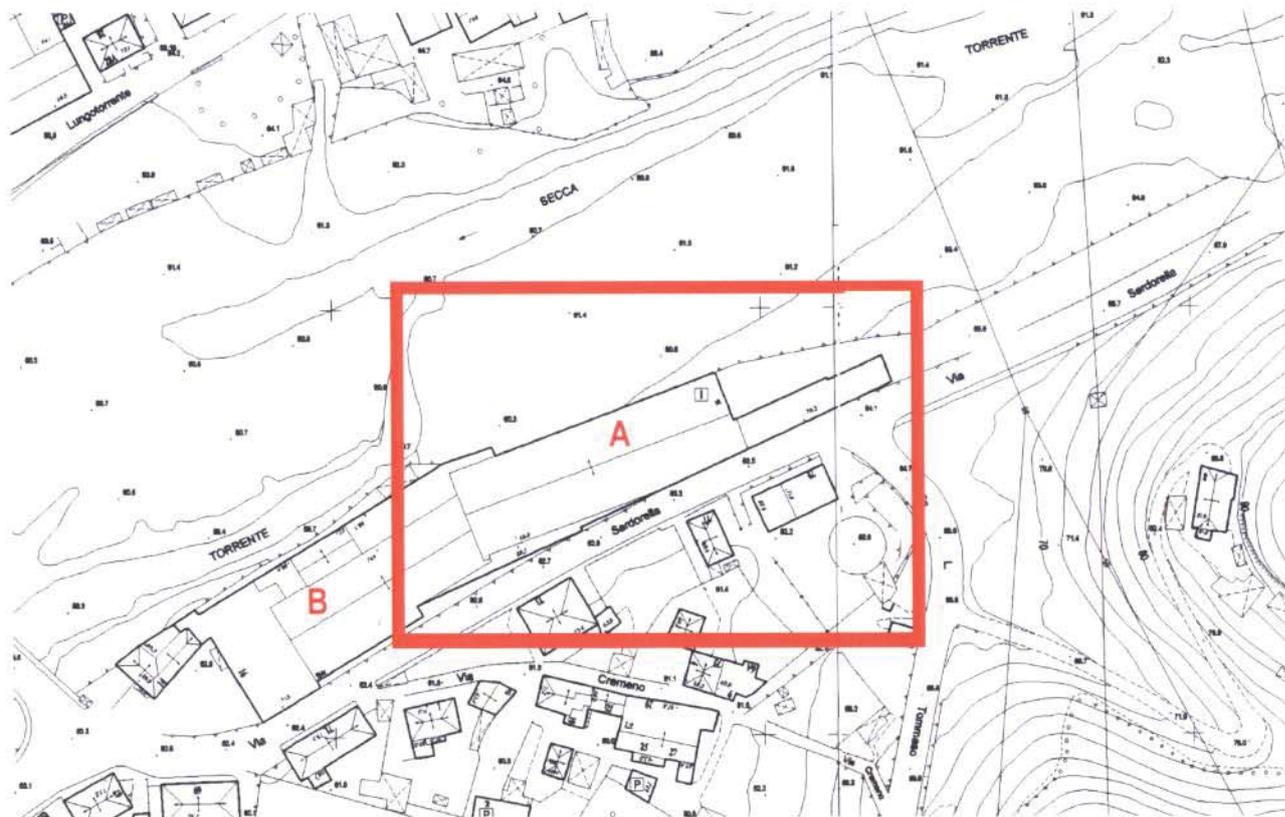


Fig. 1

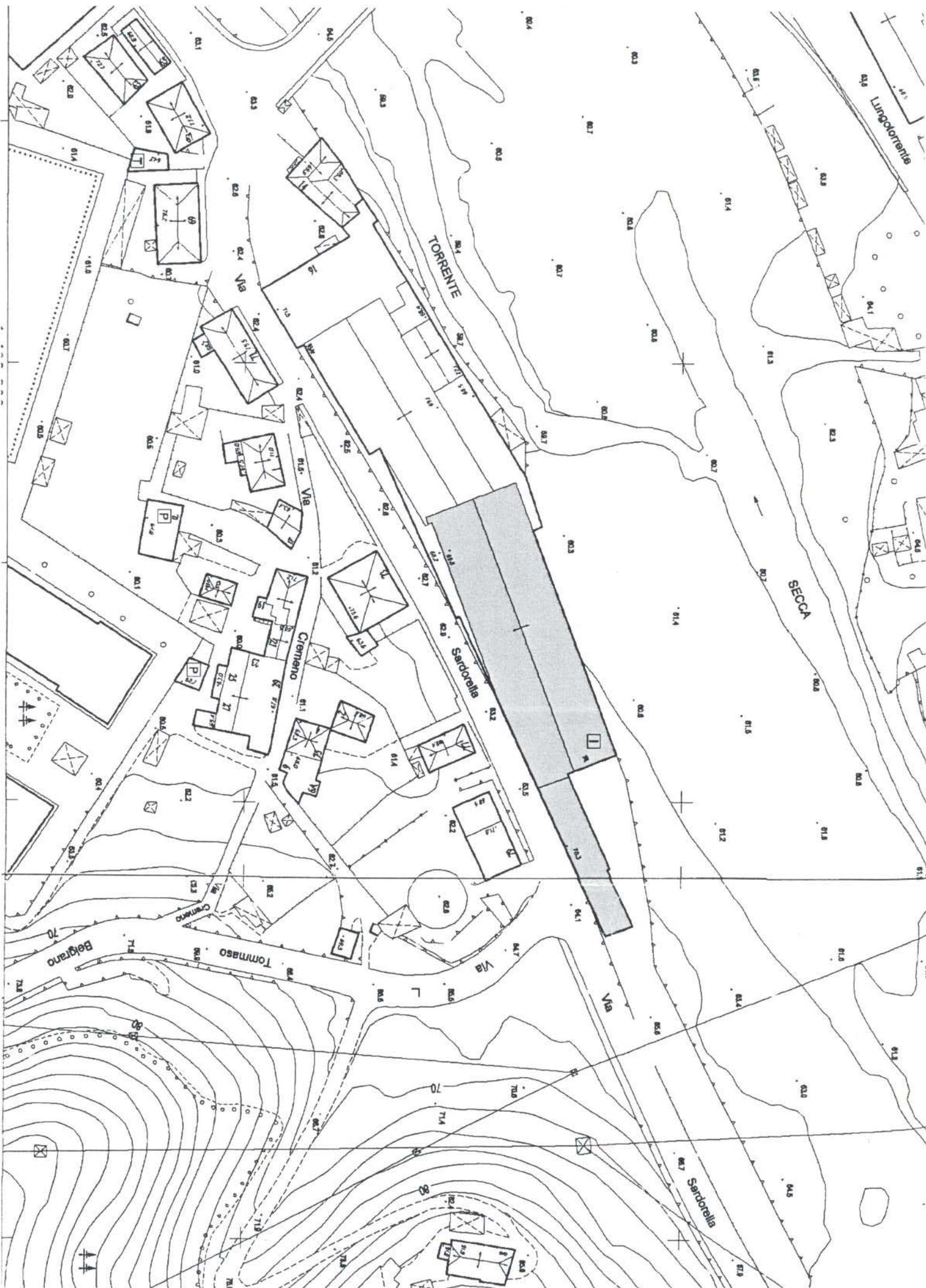
Stato di conservazione

L'immobile e l'area esterna si trovano attualmente in completo stato di abbandono.

Tutti gli immobili sono caratterizzati da strutture portanti in precario stato di conservazione, le coperture risultano non più in grado di svolgere la loro funzione strutturale e di protezione, tutti gli elementi metallici strutturali sono interessati da fenomeni di ossidazione, le murature perimetrali risultano lesionate e mancanti di alcune porzioni, le pavimentazioni esterne presentano in alcune porzioni fessurazioni e mancanze, gli uffici risultano in completo stato di abbandono, con cadute di alcuni intonaci, tutti gli impianti risultano non essere più efficienti.

ONERI DOVUTI AL COMUNE PER EVENTUALE CAMBIO USO A COMMERCIALE

171550.50 + 80710.77 = 252261.27 €





Studio Arch. Debona Pizzorno
Arch. Sara Queirola



IMMOBILE SITO IN
VIA SARDORELLA 18 - GENOVA

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



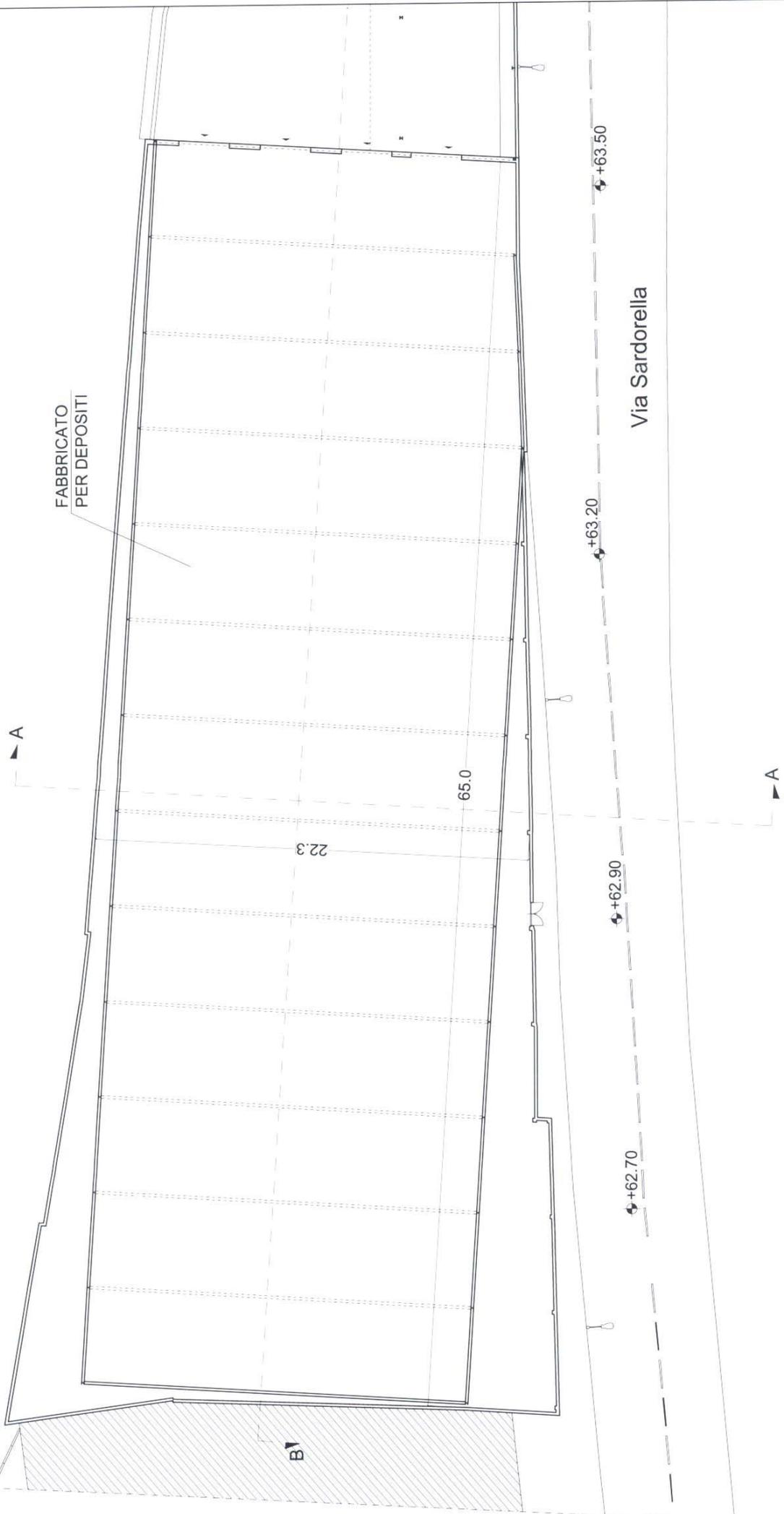
FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FABBRICATO
PER DEPOSITI

Via Sardorella

PIAZZALE
ESTERNO

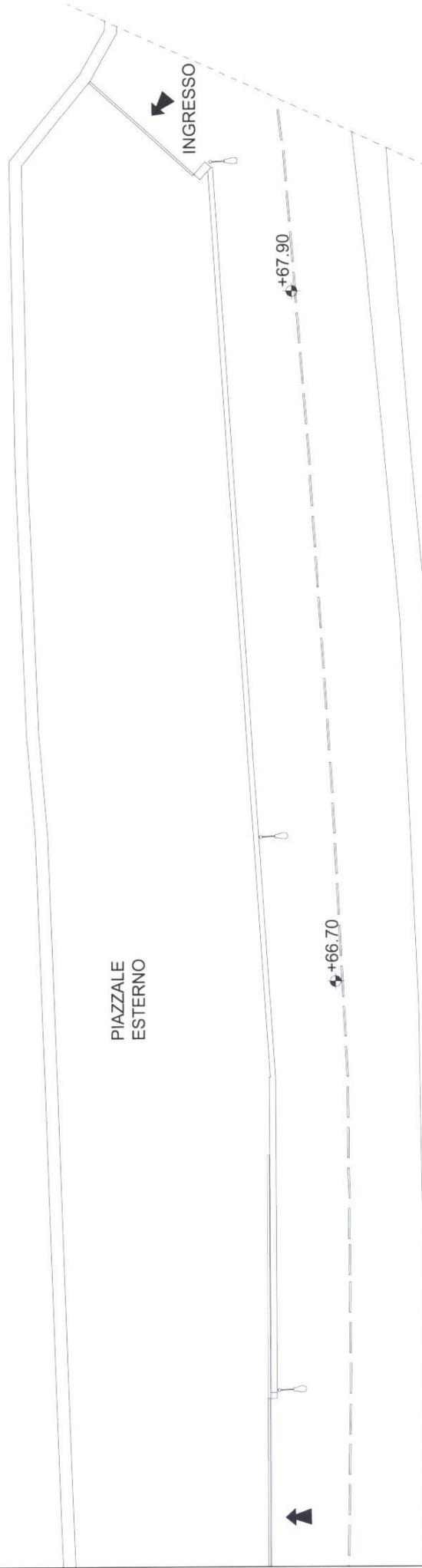
1/B



⊕ +63.50

⊕ +64.10

Via Sardorella

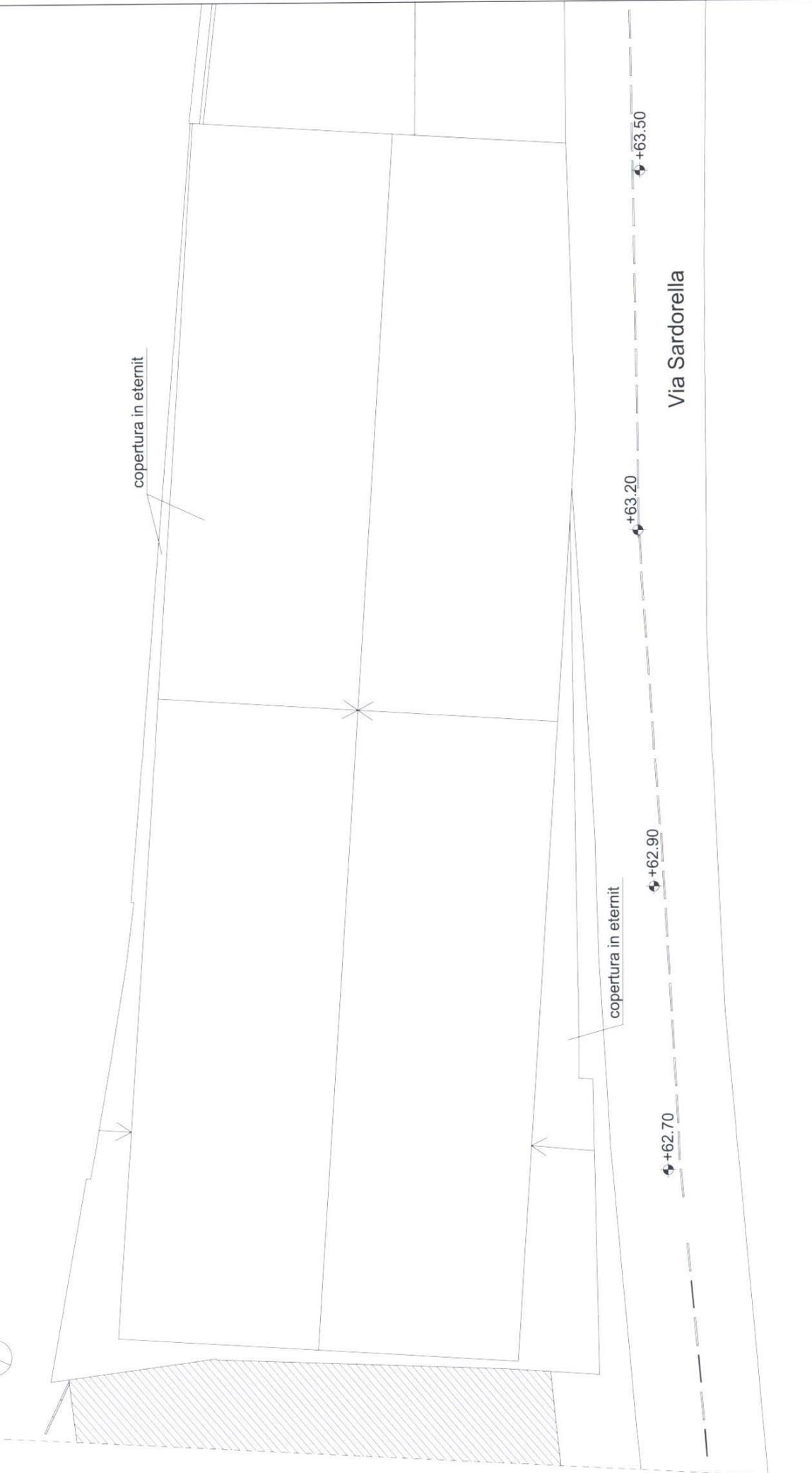


PIAZZALE
ESTERNO

INGRESSO

+67.90

+66.70



copertura in eternit

copertura in eternit

Via Sardorella

+63.50

+63.20

+62.90

+62.70

PIAZZALE
ESTERNO

copertura in eternit

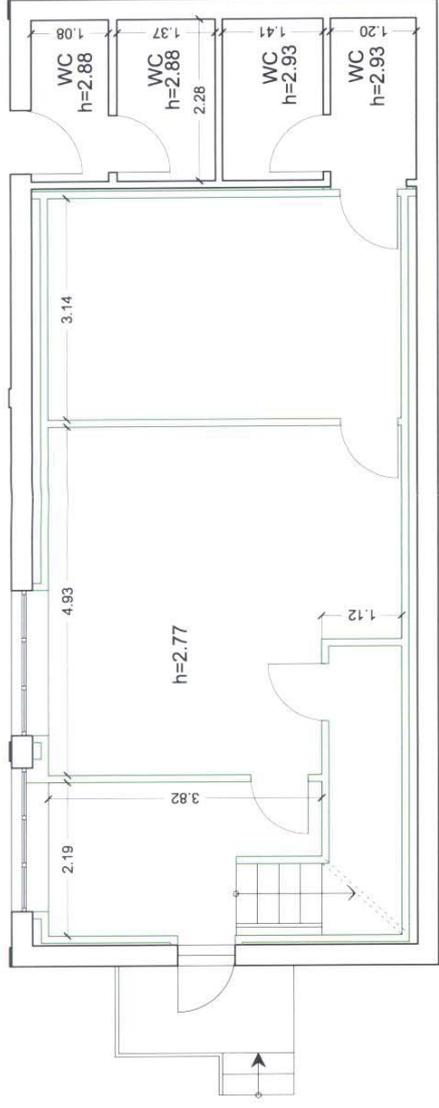
copertura in
ondulato metallico

↕ +63.50

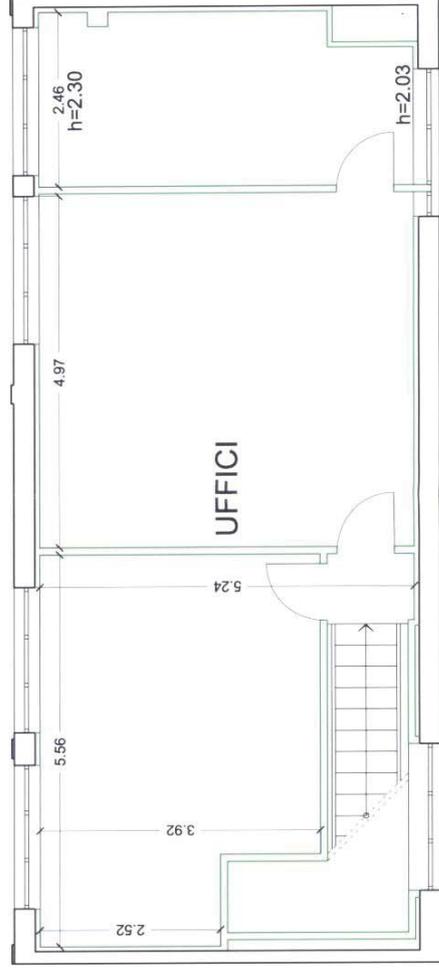
↕ +64.10

Via Sardegna



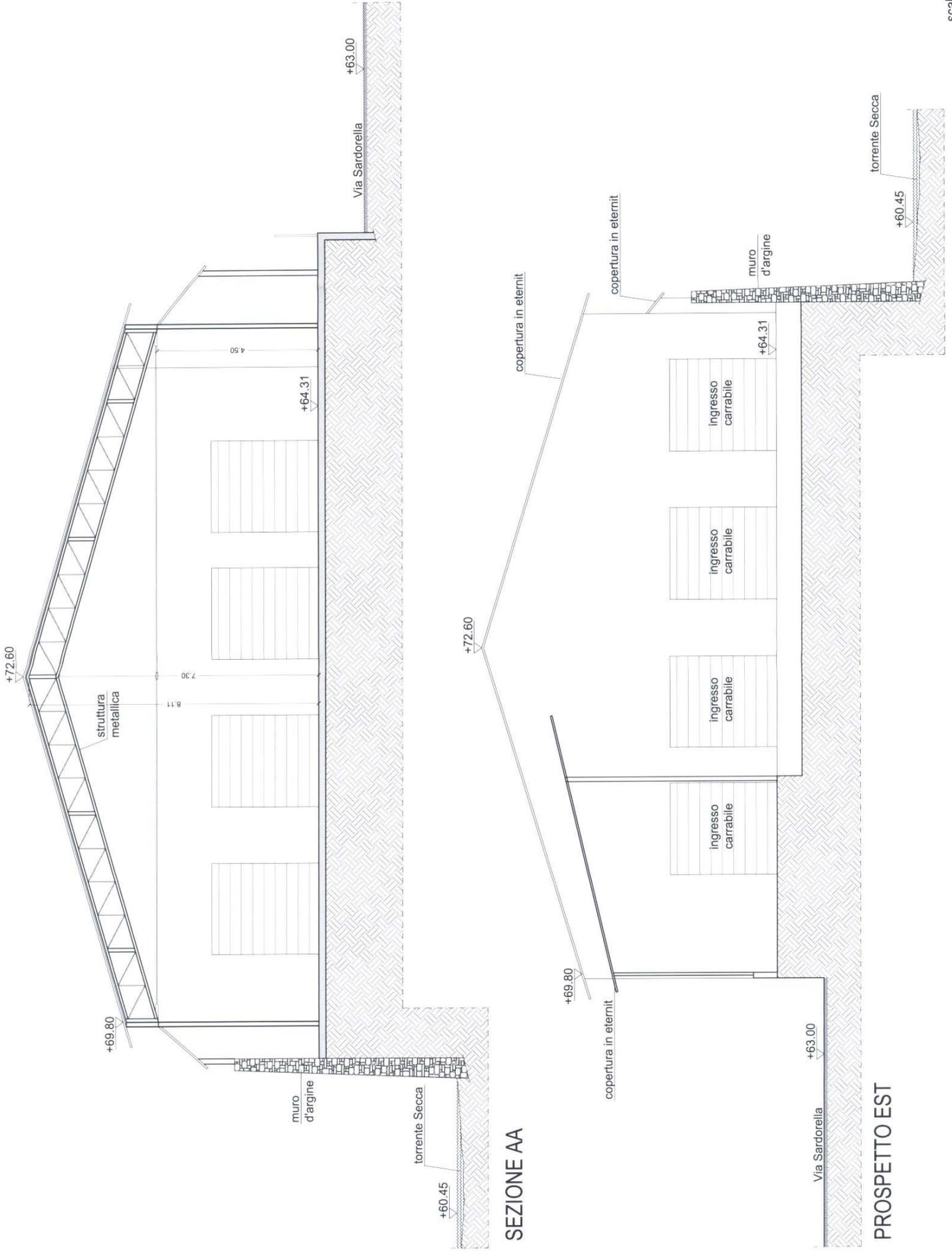


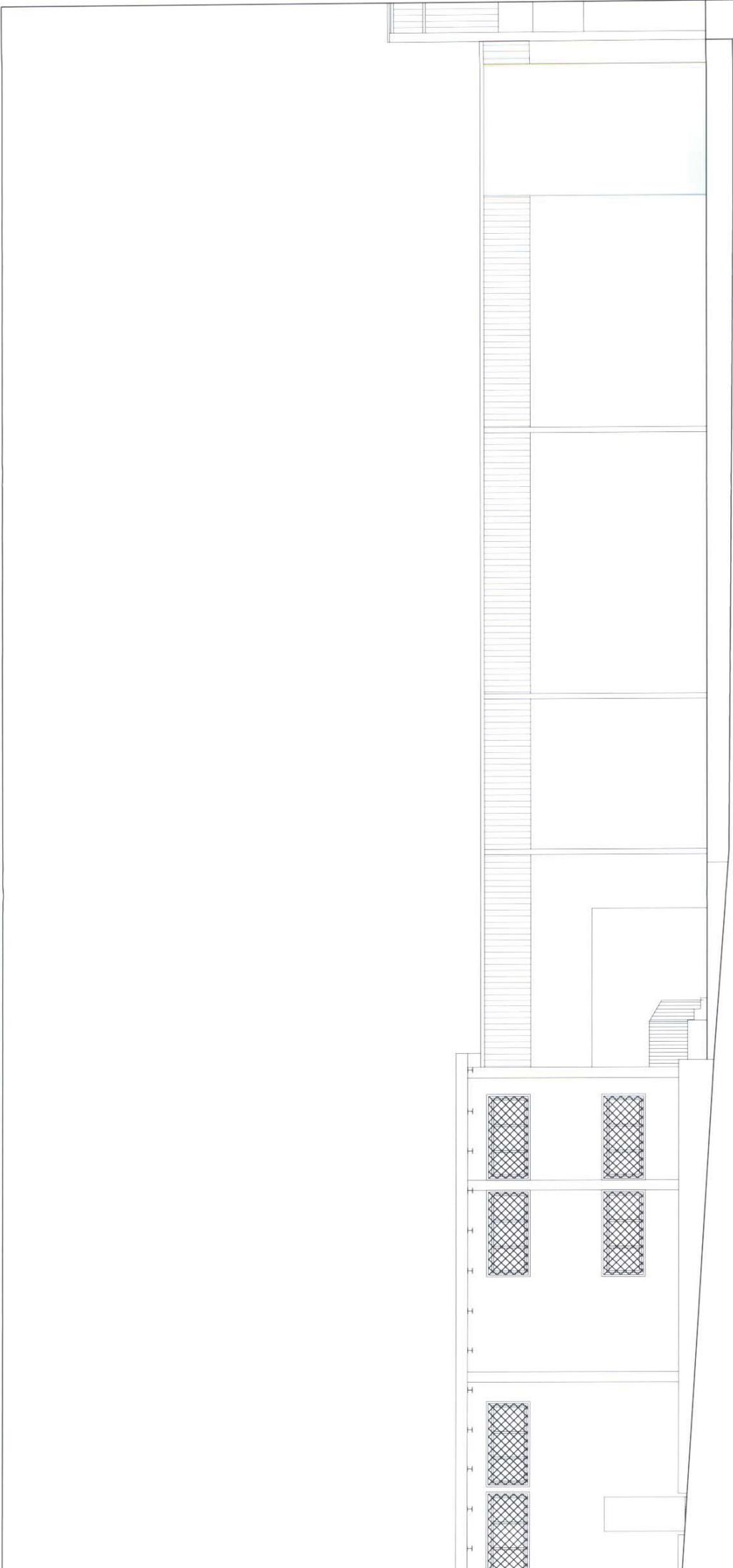
PIANO TERRA



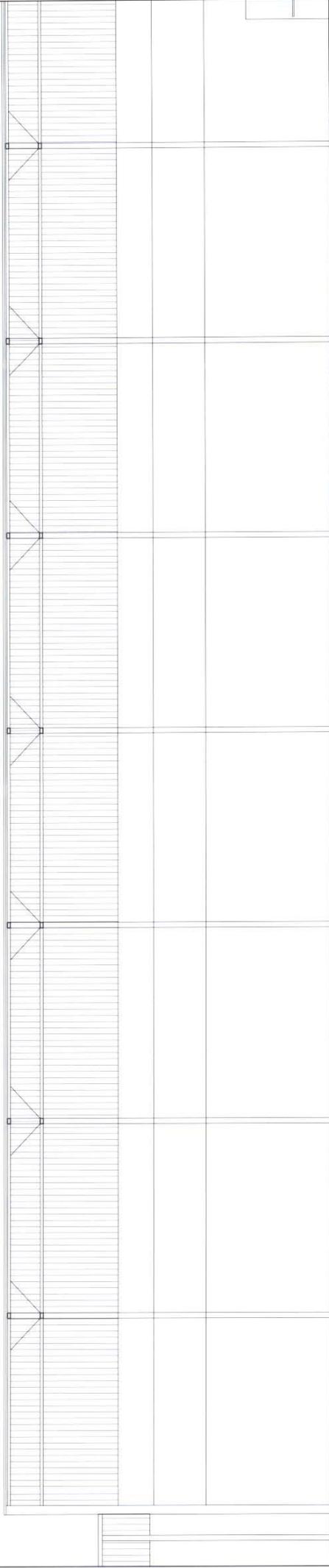
PIANO PRIMO

— pareti mobili

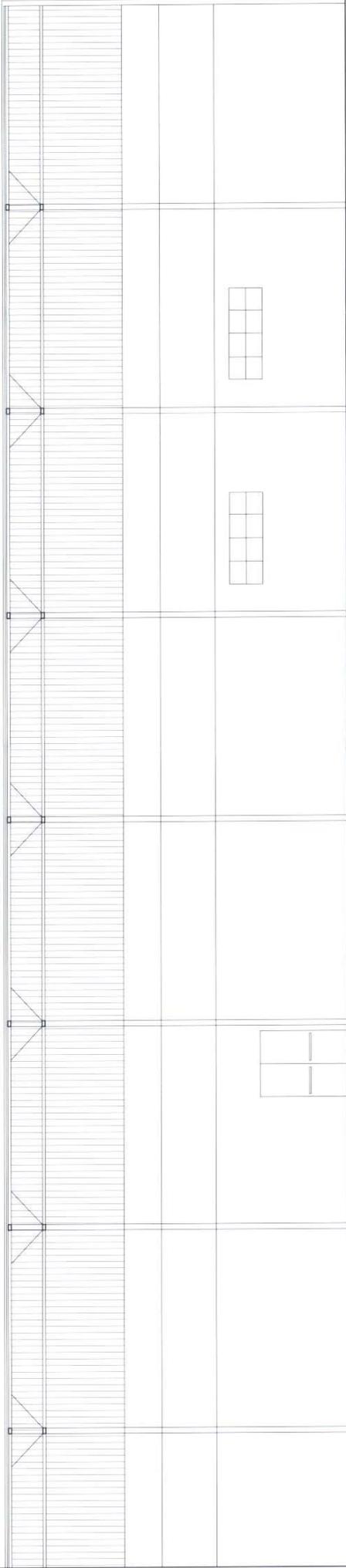




SEZIONE BB 1
SC
ala 1:100



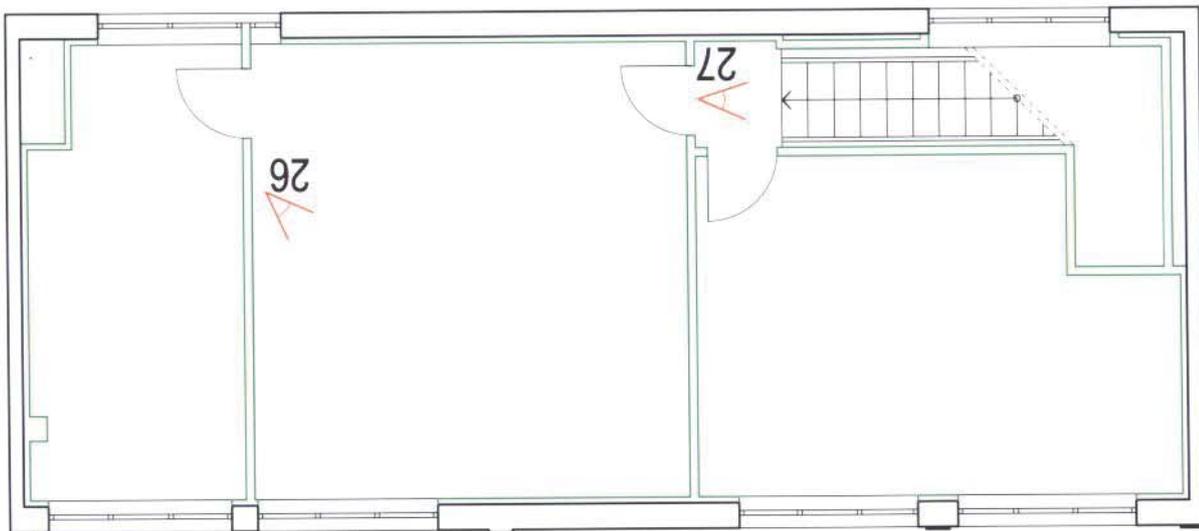
SEZIONE BB 2
scala 1:100



SEZIONE BB 3
scala 1:100

PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA

UFFICI PIANO PRIMO



UFFICI PIANO TERRA

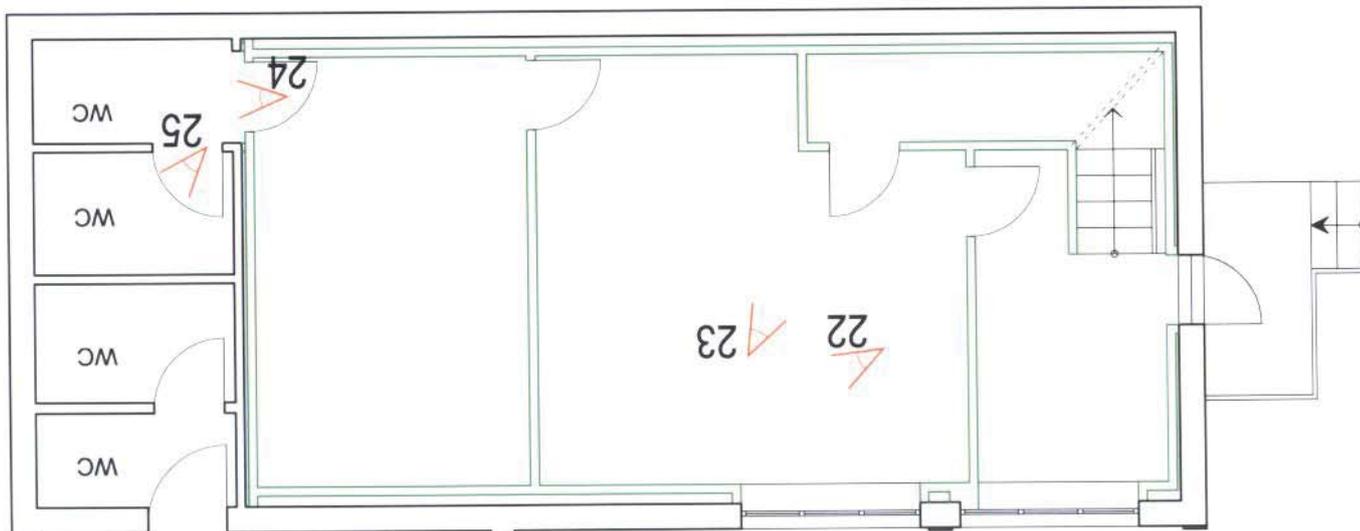


FOTO 2



FOTO 1



FOTO 4

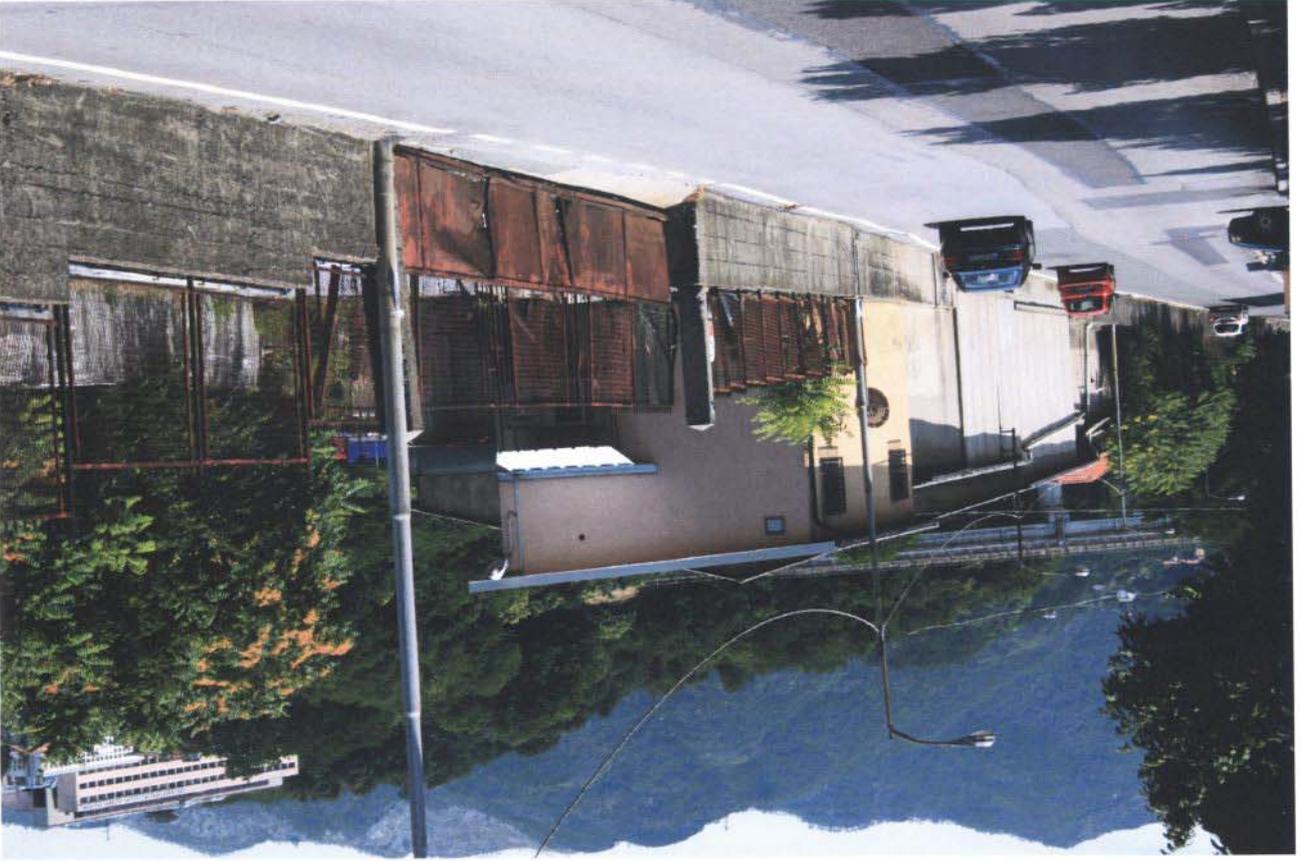


FOTO 3



FOTO 6



FOTO 5



FOTO 8



FOTO 7



FOTO 10



FOTO 9



FOTO 12



FOTO 11



FOTO 14



FOTO 13



FOTO 16



FOTO 15



FOTO 18

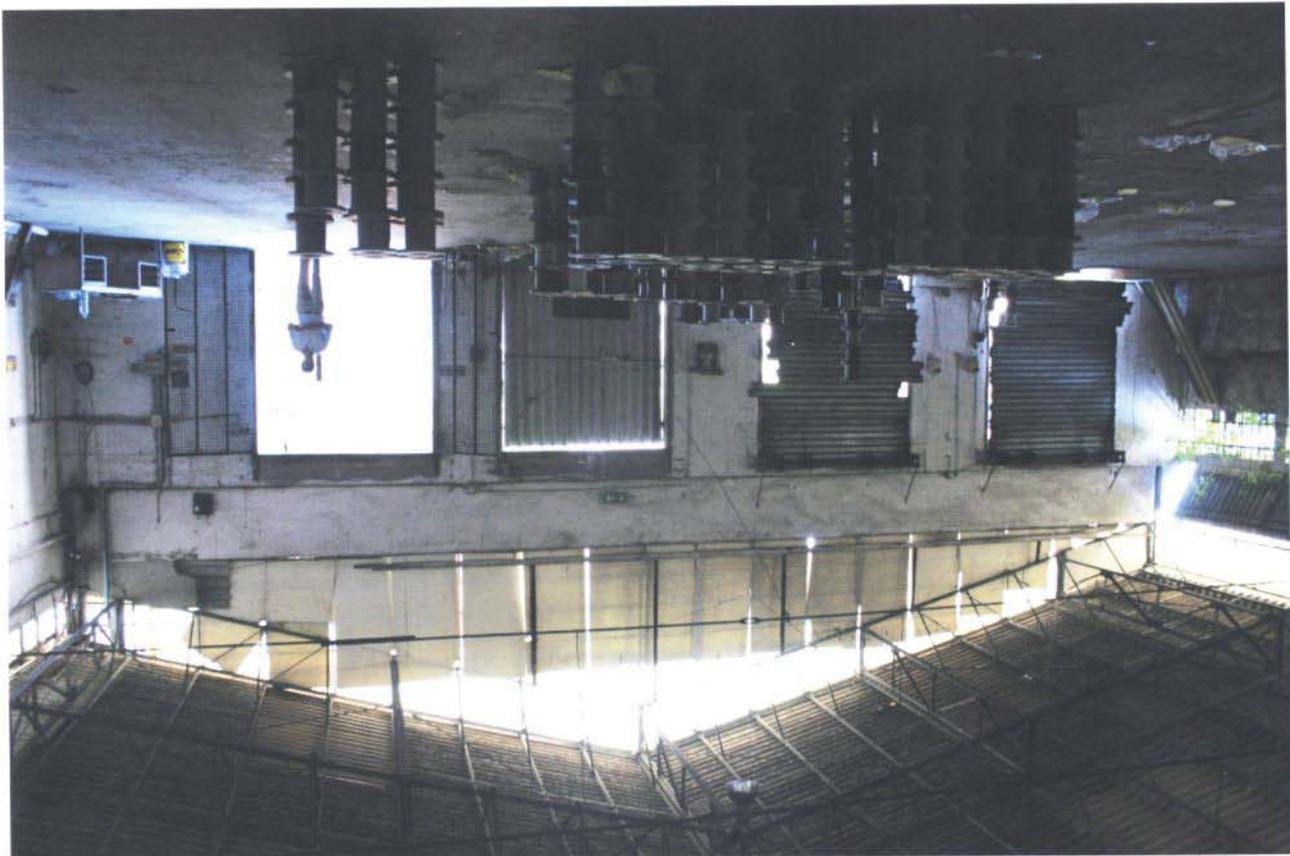


FOTO 17



FOTO 20

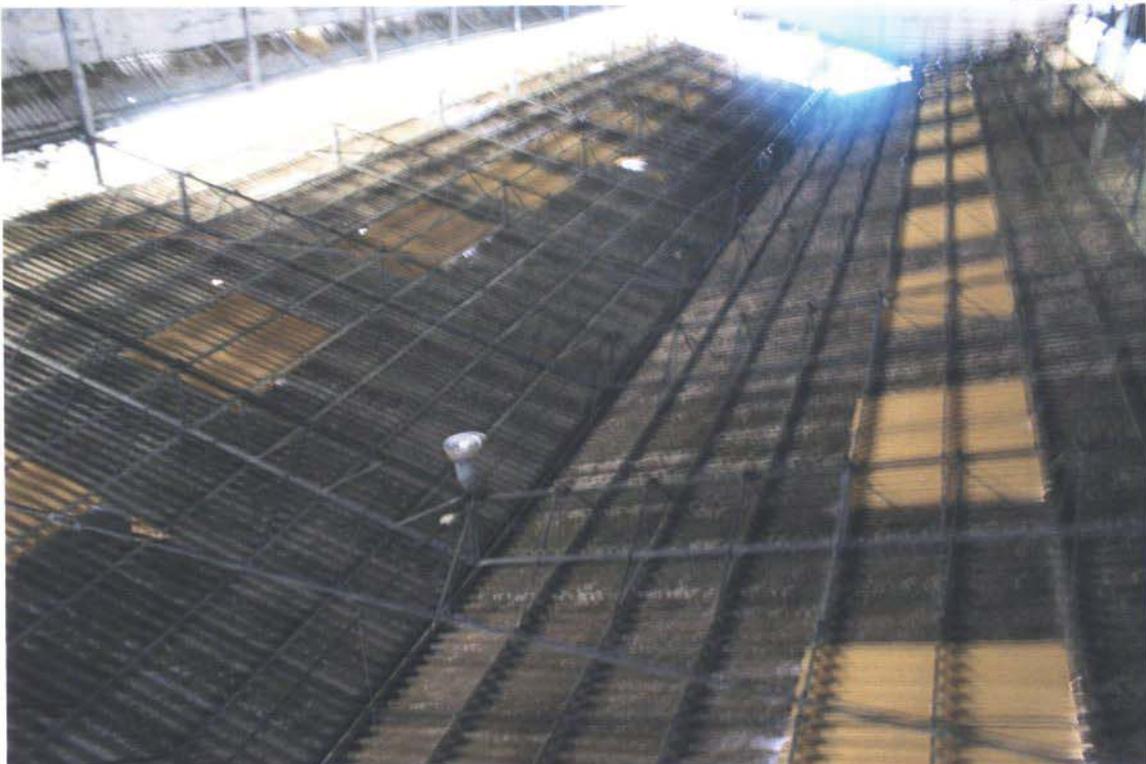


FOTO 19



FOTO 22



FOTO 21



FOTO 24



FOTO 23



FOTO 26



FOTO 25



FOTO 27

