

711

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
09 MAG 2012
N° 146994 SERV. SIMPA CO - DIV. SUIL URB. URBAN LAB.

07 MAG. 2012
- ARRIVO -

On.le
Comune di Genova - Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova

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

Osservazioni

di **FINMECCANICA GROUP REAL ESTATE S.p.A.** ([redacted])
[redacted]; di **EXA RE 3 S.r.l.** ([redacted])
[redacted]; di **ECOSEI S.r.l.** ([redacted]) e
di **FINTECNA IMMOBILIARE S.r.l.** ([redacted])

tutte in persona dei rispettivi legali rappresentanti, formulate con l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi e dell'Arch. Maurizio Canepa,

nei confronti

del progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale di Genova 7 dicembre 2011 n. 92, in pubblicazione dal giorno 8 febbraio 2012.

A) **FINMECCANICA GROUP REAL ESTATE S.p.a.** (nel seguito, Finmeccanica G.R.E.) è proprietaria di un fabbricato di otto piani fuori terra (fabbricato "A" nella tav. 01 allegata al presente atto) oltre al piano terra del fabbricato E come tale indicato nella medesima tavola, siti in Via Negrone, all'interno del fabbricato Ex Marconi occupato fino al 2011 da Selex Communications ed attualmente inutilizzato. L'edificio ha una superficie utile di circa mq. 10.000.

Finmeccanica G.R.E. è la Società che si occupa in modo integrato della gestione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del

G

Gruppo Finmeccanica.

Il Gruppo Finmeccanica non ha bisogno di particolare *presentazione*. E' presente a Genova con le proprie controllate Selex Elsag (derivata dalla fusione tra Selex Communitations S.p.a. e Elsag Datamat S.p.a.), Selex Galileo S.p.a., Selex Sistemi Integrati S.p.a., Ansaldo Energia S.p.a., Ansaldo Nucleare S.p.a. e Ansaldo STS S.p.a.. Nelle attività genovesi del Gruppo, svolte in 13 sedi principalmente ubicate nelle aree di Cornigliano, Sestri e Sampierdarena, sono occupati oltre 6.000 dipendenti.

In un quadro generale di ottimizzazione, efficientamento e ricerca di maggior competitività produttiva sul mercato, il gruppo Finmeccanica ha avviato dal 2010 un riassetto societario che ha visto la fusione delle Aziende Selex Communications S.p.a. e Elsag Datamat nella nuova Selex Elsag S.p.a.. Il processo di riorganizzazione ha visto anche la cessione di quote azionarie della società Ansaldo Energia di cui Finmeccanica mantiene una partecipazione del 55%. Il riassetto societario ha determinato la necessità di potenziamento di alcune sedi, il ridimensionamento e/o il rilascio di altre. Tra queste seconde l'immobile di Via Negrone, dismesso definitivamente nel 2011, ad eccezione del locale "camere anecoiche" ancora in corso di dismissione, oltre ad alcuni siti in locazione da terze proprietà.

Dal 2010, in funzione del riassetto sopra menzionato e del trasferimento dei dipendenti in siti genovesi più funzionali, Finmeccanica G.R.E. ha avviato trattative per la cessione dell'immobile, con l'obiettivo di reinvestire i ricavi per il potenziamento delle sedi strategiche e per la ricerca e sviluppo dei prodotti industriali. Tra il 2010 ed il 2011 Finmeccanica ha ricevuto una manifestazione d'interesse all'acquisto da parte di un Fondo Immobiliare che



avrebbe rilevato l'immobile di Via Negrone. Questo avrebbe consentito di realizzare un moderno immobile nell'area di Sampierdarena in cui concentrare alcune attività del Gruppo. L'operazione non ha avuto il seguito sperato poichè durante le verifiche urbanistiche condotte dal Fondo è emerso che il Comune aveva *individuato* l'immobile per destinarlo a scuola pubblica.

Nel corso 2011 vi è stato anche un preliminare interessamento da parte della Provincia di Genova per l'eventuale acquisizione al fine di concentrarvi alcuni istituti tecnici cittadini ma non vi è stato seguito concreto.

B) EXA RE 3 S.r.l. è proprietaria (escluso il fabbricato A ed il piano terra del fabbricato E in capo a Finmeccanica G.R.E.) di tutti i restanti edifici facenti parte dello storico ex complesso produttivo e direzionale della Marconi S.p.A. di Sestri Ponente nelle Vie A. Negrone, Siffredi e Giotto. Si tratta di un insieme di edifici, con accesso principale da Via A. Negrone, costruiti in epoche diverse e con caratteristiche distributive tali ad poter ospitare le diverse funzioni insediate. Ospitavano principalmente le attività più strettamente legate alla produzione di "apparati elettronici" (circuiti stampati, micro elettronica, ponti radio, telecomunicazioni civili/militari, etc.) oltre a quelle più specifiche destinate alla ricerca e sviluppo.

A corredo di queste vi erano le aree destinate allo sviluppo hardware e software nonché quelle amministrative e direzionali in genere.

In genere non superano i tre piani fuori terra fatta eccezione per il fabbricato E che raggiunge i sette. Sono tutti collegati tra loro con percorsi sia verticali che orizzontali distribuiti sui diversi livelli.

In sostanza si tratta di tutti i fabbricati che nell'allegata Tav. 01 sono



contrassegnati dalle lettere: B - C - D - E (parte) - F - G - H - I - L - M - N - S - T ed U per una superficie utile di circa mq. 20.200.

Attualmente una porzione del compendio è utilizzata da ERICSSON Telecomunicazioni S.p.A..

Oltre a quelli menzionati, sempre di proprietà, vi sono altri manufatti a destinazione "diversa" (O-P-Q-R) in genere ad un solo piano, costruiti per ospitare le "centrali tecnologiche" necessarie alla vita dell'intero complesso. Complessivamente hanno superficie utile di circa mq. 500. Ancor oggi da queste "centrali" (termiche ed elettriche) si dipartono tutte le linee di distribuzione che servono i diversi edifici ancorché di diverse proprietà.

C) ECOSEI S.r.l. è proprietaria di un edificio, comprese aree esterne e pertinenziali, in Via L. Calda 5 a Genova, identificato con il n° 1 nell'allegata Tav. 01.

Detto manufatto *-comunemente denominato ex Torrington-* faceva parte del più ampio complesso produttivo e direzionale sede storica della Marconi S.p.A. di Sestri Ponente.

Articolato su tre livelli, per una superficie complessivamente stimata in Mq.: 9.500 (S.A.) è servito da due accessi indipendenti.

- Il primo nella parte bassa di Via Calda, serve i parcheggi a raso, i piazzali esterni, il piano terra ed il piano primo.
- Il secondo nella parte alta di Via Calda, serve i parcheggi in copertura ed il piano secondo in modo indipendente dal resto dell'edificio.

Oltre all'edificio principale esiste un manufatto di più recente realizzazione (superficie di circa mq. 240) che ospita locali di prova e collaudo degli apparati (camere anecoiche).

Attualmente è la sede genovese di ERICSSON Telecomunicazioni S.P.A. che tra breve verrà trasferita nella nuova struttura di Erzelli.

D) FINTECNA IMMOBILIARE S.r.l. è proprietaria del complesso immobiliare già sede ambulatoriale della ASL 3 Genovese, in Via Siffredi 81, meglio identificato con il n° 2 sull'allegata Tav. 01.

In esito al procedimento di cartolarizzazione avviato dalla Regione con Delibera G.R. 577/2006, il complesso immobiliare è stato acquisito da Valcomp Due S.r.l., società interamente controllata da Fintecna Immobiliare S.r.l., appartenente al Gruppo Fintecna S.p.A. con azionista unico lo Stato per il tramite del Ministero dell'Economia e Finanze. Valcomp Due S.r.l., nel 2011, è stata incorporata in Fintecna Immobiliare S.r.l.

Il 18 dicembre 2009 Fintecna Immobiliare ha sottoscritto con il Comune di Genova un Accordo Procedimentale volto alla definizione delle linee guida, tecniche e procedurali, per la valorizzazione dei propri immobili principali nel territorio comunale. In tale contesto il Comune ha manifestato il possibile interesse all'acquisizione del compendio di cui sopra per la costituzione di un polo di servizi a scala territoriale. In particolare, per l'immobile in argomento, l'Accordo procedimentale all'art. 4 riporta la seguente indicazione:

"L'immobile ubicato in Via Siffredi civ 81 a Genova è pervenuto a Valcomp Due (attraverso la sua controllante Fintecna Immobiliare) nell'ambito dell'acquisizione del portafoglio di SC Liguria - Società di Cartolarizzazione della Regione Liguria. L'immobile si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre al seminterrato e per una superficie lorda di circa 4500 mq. oltre al piazzale di pertinenza attualmente destinato a posti auto.

L'immobile è compreso nel Distretto aggregato Polo tecnologico di Sestri Ponente n. 17a, settore 6, la cui funzione caratterizzante è terziario avanzato. Il Comune comunica che, nell'ambito della revisione del PUC, sarà posta in atto una modifica sostanziale dell'assetto urbanistico e funzionale dell'intero ambito, che coinvolgerà anche l'immobile di proprietà della Società, e volta alla costituzione di un polo di servizi di scala territoriale, con conseguente corrispettiva valorizzazione dello stesso immobile, come meglio specificato nel successivo art. 7".

All'art. 7 l'Accordo Procedimentale rimanda ad un successivo atto "le modalità dell'eventuale trasferimento al Comune di Genova, dell'immobile di Via Siffredi 81, fermo restando che la valutazione del valore dell'immobile ceduto dovrà preventivamente essere concordata dalle Parti, a valori di mercato, per le attuali consistenze edilizie e con le attuali destinazioni d'uso urbanistiche. Il corrispettivo così determinato potrà essere corrisposto dal Comune di Genova a Fintecna Immobiliare, o sue controllate, in denaro, ovvero come diritti edificatori (trasferimento della superficie agibile) di valore corrispondente a quella del medesimo immobile ceduto da edificare in altri ambiti territoriali, determinando a tal fine il corrispettivo valore economico del diritto edificatorio in base alla localizzazione dell'ambito di trasferimento dello stesso anche in connessione agli incrementi di edificabilità ivi previsti nel medesimo documento unico di proposta".

A tale Accordo è seguita una nutrita corrispondenza tra la Società e il Comune, tra cui si ricordano: la trasmissione al Comune di Genova, con lettera 649 del 24 maggio 2010, della perizia di valutazione del valore di

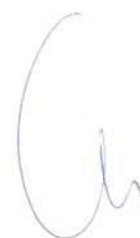


mercato di Via Siffredi 81, al fine di dar seguito alle intese raggiunte nell'Accordo Procedimentale; la lettera prot. 2844 dell'11 giugno 2010 con la quale, tra l'altro, Fintecna Immobiliare chiedeva riscontro riguardo ai criteri di valutazione dell'immobile e chiedeva di dare conferma circa l'intenzione del Comune di rendersi acquirente dell'immobile, poichè, in caso contrario, avrebbe aderito ad altri progetti di valorizzazione del comparto; la lettera prot. 1133 del 17 settembre 2010 con la quale Fintecna Immobiliare chiedeva riscontro alle precedenti comunicazioni, rimaste prive di riscontro, anche in vista di quella che appariva allora come prossima la adozione del nuovo PUC; la lettera prot. 0156 dell'11 febbraio 2011 di richiesta di conferma dell'interesse dell'Amministrazione comunale ad acquisire, nei modi indicati all'art. 7 dell'Accordo Procedimentale, l'immobile di Via Siffredi 81; la lettera del Comune di Genova prot. 71163 del 3 marzo 2011 di revoca dell'interesse comunale all'immobile di Via Siffredi 81, con conseguente revisione delle ipotesi di trasferimento della relativa superficie agibile e liberatoria nei confronti della Società ad assumere scelte *"ritenute più opportune nell'ambito di possibili iniziative di sviluppo della zona"*.

In data 12 luglio 2011, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41, è stata adottata la *"Variante al P.U.C. relativa al Sub-Settore 4 del Distretto Aggregato 17a del Polo Tecnologico di Sestri"*, nei confronti della quale tutte le società sottoscrittrici del presente atto hanno presentato puntuali osservazioni.

* * *

Fino alla data di adozione 7 dicembre 2011 del Progetto preliminare di PUC



le Società presentatrici delle presenti osservazioni hanno mantenuto rapporti con il Comune di Genova per la definizione più appropriata possibile dei contenuti urbanistici che il nuovo PUC avrebbe potuto avere.

* * *

- Ad ulteriore specificazione delle proprietà dei soggetti presentatori delle presenti osservazioni e per dare adeguato *contesto* ad esse si precisa che:
 - la proprietà Finmeccanica G.R.E. e quella EXA RE 3 misura, complessivamente, mq. 14815;
 - la proprietà Ecosei misura mq. 14192;
 - la proprietà Fintecna Immobiliare misura mq. 1677.
- Il progetto preliminare di Piano adottato il 7 dicembre 2011 include tutte le proprietà nel **Distretto speciale di concertazione Nuova Sestri n. 1.05** ed in particolare **nel Settore 5**.

Obiettivo della trasformazione è, secondo il progetto di Piano in tal modo adottato, "realizzare il più elevato grado di integrazione con il contesto urbano, con l'insediamento di funzioni diversificate, privilegiando le soluzioni organizzative che rafforzano sia il sistema della mobilità urbana e dei servizi sia il consolidamento/ammodernamento delle aziende esistenti e/o il trasferimento delle aziende ad alta tecnologia nel Parco Tecnologico di Erzelli".

Quanto al **Settore 5** le funzioni **principali** sono così indicate: "Industria, artigianato con esclusione della logistica, limitatamente alle attività indicate all'art. 12, comma 7.3 lett. 1) delle Norme Generali, uffici, parcheggi pubblici privati interrati".

Le funzioni **complementari** (che possono interessare, al massimo, il 40%

della S.A. totale di progetto) sono: *residenza, connettivo urbano, esercizi di vicinato*.

Modalità di attuazione è il PUO con il quale (*modalità di intervento*) sono ammessi "tutti gli interventi edilizi nel rispetto delle norme puntuali".

Quanto ai *parametri urbanistici*, la disciplina di Settore fissa come I.U.I. base 1,00 mq./mq. e *massimo* 1,15 mq./mq. (rapporto di copertura e altezza sono da determinarsi in sede di PUO).

Il Piano indica poi le *dotazioni di servizi e infrastrutture* (alcune **obbligatorie** per il Settore 5: sistemazione a verde pubblico e pedonale e cessione gratuita al Comune di alcuni spazi individuati nella scheda grafica del distretto; altre **aggiuntive**: "nel limite di I.U.I. massimo previsto sarà ammessa una quantità di S.A. derivante dall'applicazione di valori superiori all'I.U.I. base, commisurata alla realizzazione oltre che alla qualità e quantità di interventi di riqualificazione degli spazi pubblici esistenti nel quartiere e di quelli ceduti gratuitamente e/o realizzati nella misura superiore alla dotazione minima [...] da determinarsi in sede di PUO").

Per *prestazione ambientale* sono indicati (oltre al rispetto del P.diB. del Chiaravagna) "*filari alberati lungo gli assi viari principali*"; è precisata la *disciplina paesistica di livello puntuale* (alberature di alto fusto nella necessaria diffusa presenza di spazi pubblici pedonali sistemati a verde) e la *flessibilità* (con possibilità di motivata aggregazione o esclusione di aree nella perimetrazione del PUO "anche con riferimento a quelle relative al Parco Tecnologico degli Erzelli nella ipotesi della

introduzione di varianti a carattere sostanziale rispetto alla disciplina [...]"; di rettifiche di perimetro; di esclusione dal PUO "degli edifici residenziali presenti".

E' da segnalare la disposizione per cui (sub modalità di intervento) "nell'ipotesi che, prima della adozione del PUO del Settore 5, siano proposte dal relativo soggetto attuatore" varianti sostanziali al SAU degli Erzelli "il perimetro del presente Distretto Speciale di concertazione è esteso a comprendere anche l'ambito del SAU degli Erzelli, al fine della complessiva valutazione degli effetti combinati delle trasformazioni per quanto attiene alle funzioni da insediare, fermi restando i parametri dimensionali previsti dal SAU stesso".

In attesa della approvazione del PUO (*norme transitorie*) sono ammessi nel patrimonio edilizio esistente interventi sino al restauro e risanamento conservativo compresi i relativi cambi d'uso compatibili.

* * *

- Se si tiene conto di tale disciplina e in particolare che **a)** la superficie territoriale del Settore 5, come allo stato perimetrata dal progetto preliminare del PUC, misura mq. 46500 circa; che **b)** le proprietà al suo interno sono assai e diversamente frazionate con porzioni industriali spesso sostanzialmente diverse; che **c)** la cartografia individua il limite di inviluppo entro il quale è ammessa l'edificazione ripartita in due aree distinte; che **d)** su Via Siffredi sembrerebbe *prescritto* un arretramento del fronte costruito rispetto all'attuale di circa 7 metri; che **e)** sono state escluse dal perimetro del Settore 5 superfici effettivamente pertinenziali e/o correlate agli edifici esistenti in esso inclusi (la cui necessaria

inclusione porta la superficie del Settore 5 a mq. 49900 circa; che **f)** le funzioni principali sono sostanzialmente produttive (se non *industriali*) con la eccezione di *uffici*, il che *stride* con l'obiettivo dichiarato di "*integrazione con il contesto urbano*" (ed anche con quello di favorire il trasferimento delle aziende ad alta tecnologia nel Parco degli Erzelli) oltre che con la limitatezza delle aree esterne imprescindibili per funzioni produttivo-industriali; che **g)** all'interno del Settore 5 (pur inteso come *già ampliato* fino a misurare mq. 49900) le incidenze percentuali in termini di superficie territoriale sono Finmeccanica GRE + Exa Re 3 circa il 29,68%; Ecosei circa il 28,44%; Fintecna Immobiliare circa il 3,36% e altri (Clarice, Auto Royal, M & M Levante, Negrone Frescobaldi e altri) complessivamente circa il 37,45% (con una porzione pari al 1,04% di sedime di Via Calda); e che, infine, l'I.U.I. esistente nel Settore 5 è prossimo a 1,00 mq./mq. (misurando 0,903 mq./mq.) **risultano conseguenti ed adeguatamente giustificate le**

richieste che si formulano.

- I^a richiesta.** Che vengano incluse nel perimetro del Settore 5 superfici, oggi da esso escluse, che sono invece effettivamente pertinenti e/o correlate agli edifici esistenti in esso inclusi (sicchè la superficie del Settore 5 *dovrebbe* diventare mq. 49900, a fronte degli attuali mq. 46500 circa, come da allegate planimetrie).
- II^a richiesta.** Che la indicazione delle funzioni **principali** venga come di seguito modificata: "*Residenza, uffici, artigianato, distribuzione al dettaglio (come definita all'art. 12, punto*

5.1, delle Norme Generali) di generi alimentari e non, ad esclusione delle grandi strutture di vendita, ospitalità ricettiva, parcheggi privati interrati o in struttura". Con coerente modifica della indicazione delle funzioni **complementari**: "Industria, servizi privati, connettivo urbano".

III^a richiesta. Che venga soppressa la previsione per cui, per i Distretti Speciali di Concertazione, la progettazione debba essere sottoposta "a concorsi di idee su bandi predisposti dalla C.A.". Occorre infatti ritenere che il PUC non possa stabilire attraverso quale procedura vadano scelti i progettisti e la progettazione per interventi privati. In subordine, e comunque, che venga esclusa una tale necessità per il Settore 5 del Distretto 1.05.

IV^a richiesta. Che l'I.U.I. *massimo* venga elevato a 1,25 mq./mq. in allineamento a quanto disposto per il Settore 1 (I.U.I. 1,25 mq./mq.); per il Settore 3; per il settore 4 (per il quale è disposto che all'*indice base* possa sommarsi la S.A. dell'edificio residenziale esistente, in caso di sua demolizione).

In subordine, che venga introdotta una disposizione che consenta, con il PUO, di incrementare del 10% l'I.U.I. *massimo* precisandosi che questo non comporterebbe variante di PUC.

V^o richiesta Che venga ripermetrata l'area da destinare a verde

pubblico e pedonale da cedere al Comune, oggi di circa mq. 20.000, pari al 40% dell'intero Settore 5 pur *ampliando* come da I^a richiesta.

In disparte che l'area a verde pubblico attualmente si estende anche su una porzione occupata da edifici su Via Negrone, si chiede che la superficie venga dal 40% ridotta al 30% di quella del Settore, con flessibilità per la sua localizzazione entro quella più ampia da perimetrare. Del resto, l'obiettivo di realizzare un percorso protetto che colleghi le aree del Distretto con il *punto di origine* del nuovo collegamento per Erzelli è, per quanto noto, definitivamente venuto meno.

VI^a richiesta. Se la interpretazione del PUC adottato che pare corretta conduce a ritenere che su Via Siffredi, a carico del solo PUO del Settore 5, sia necessario un arretramento (di circa m. 7) del fronte edificato, si chiede che venga verificata l'attuale coerenza di tale previsione con l'apertura al traffico veicolare di Via Albareto (che ha determinato un sensibile alleggerimento del traffico su Via Siffredi, su Via Giotto e su Via Manara) e che, ove l'esito della verifica sia quello che le sottoscritte ritengono debba essere, la previsione venga soppressa.

VII^a richiesta. Che le due aree sulle quali, secondo il PUC, deve essere concentrata l'edificazione all'interno del Settore 5 vengano ampliate in coerenza con la richiesta di riduzione (V^a



richiesta) dell'area a verde pubblico e pedonale. Le due aree *di concentrazione* attualmente misurano mq. 28015; si chiede che la loro superficie venga incrementata quanto meno fino a 33/34000 metri quadrati (con evidente beneficio anche della *qualità della progettazione* e degli spazi liberi pertinenziali che in tal modo essa potrebbe prevedere).

VIII^a richiesta. Che nelle *norme transitorie* sia ammessa, in attesa della formazione del PUO, anche la ristrutturazione edilizia.

* * *

Si allegato alle presenti osservazioni tre tavole e precisamente:

- 1) - **Tav.** 01 Consistenza e destinazione d'uso degli edifici esistenti
- 2) - **Tav.** 02 Assetto delle proprietà su base catastale
- 3) - **Tav.** 03 Proposta nuova zonizzazione Settore 05

Si confida nell'accoglimento e si resta a disposizione per ogni incontro ritenuto utile.

Con osservanza.

Genova, 23 aprile 2012

Finmeccanica G.R.E. S.p.a.


EXA RE S.r.l.


Ecosei S.r.l.

Fintecna Immobiliare S.r.l.

Avv. Giovanni Gerbi

Arch. Maurizio Canepa

"SETTORE 5" PERIMETRO DA P.U.C.
 MQ.: 46.500 -
"SETTORE 5" NUOVO PERIMETRO
 MQ.: 49.900 -
SEGNARE EDIFICABILE SU NUOVO PERIMETRO
 MQ.: 18.185,00 =
 MQ.: 28.715,00 =

AREA DA DESTINARE A VERDE DA P.U.C. MQ.: 20.000,00 -

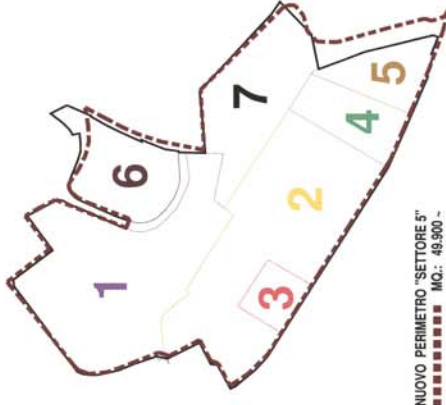
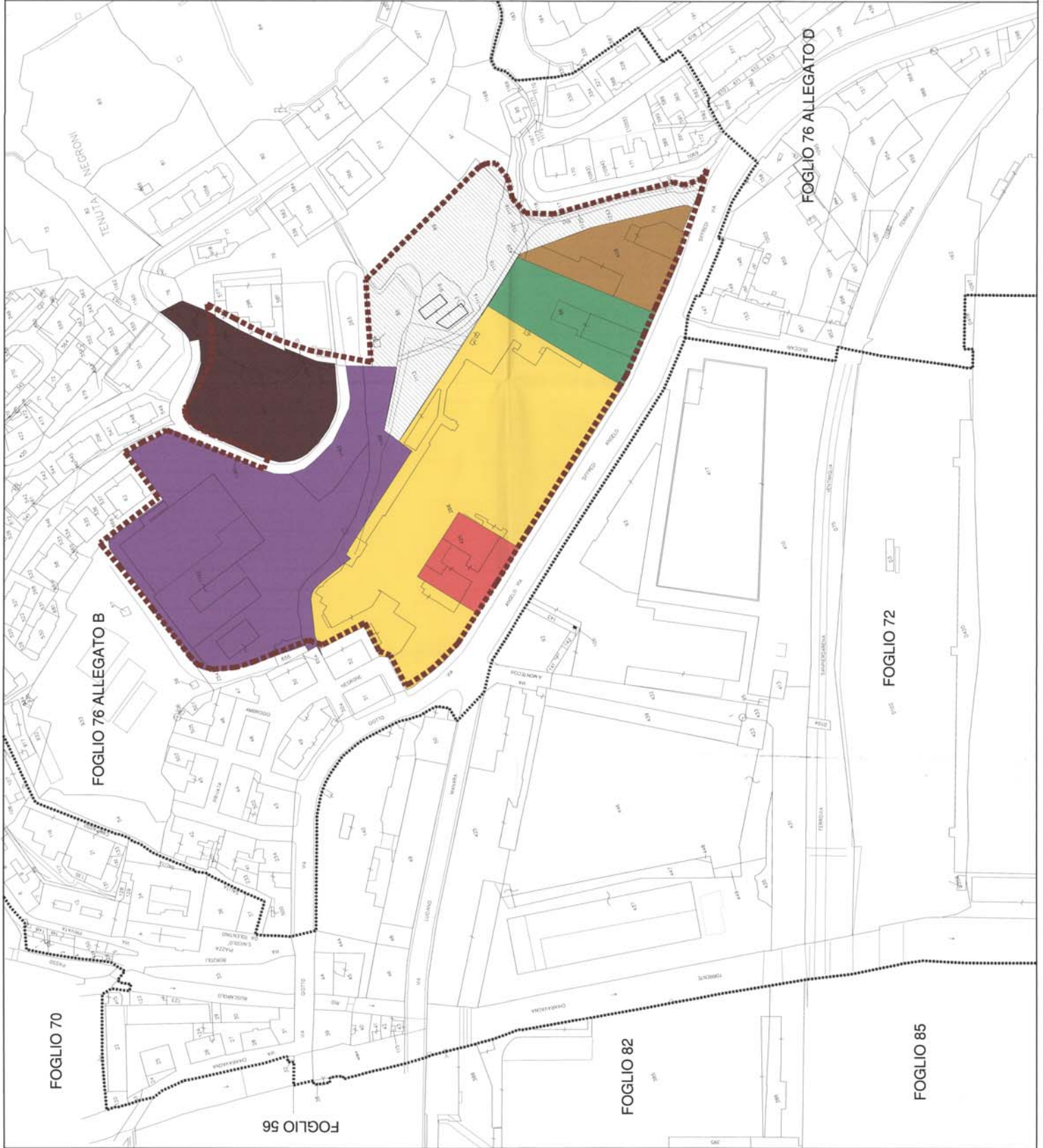
EDIFICIO	ALTEZZA (M.)	INTELL. (M ²)	COEFF. DI COPERTURA (%)	COEFF. DI SUPERFICIE ABILITABILE (%)	TECN.
-A-	40,00	7,48	40,00	9,600,00	■
-B-	7,50	1	12,50	9,600,00	■
-C-	8,50	2	13,50	2,865,00	■
-D-	16,00	3	16,00	6,780,00	■
-E-	30,00	7	25,00	5,550,00	■
-F-	8,00	1	13,00	1,900,00	■
-G-	10,30	2	15,30	1,490,00	■
-H-	4,00	1	9,00	300,00	■
-I-	4,00	2	9,00	300,00	■
-L-	11,10	1	16,10	310,00	■
-M-	4,00	1	9,00	400,00	■
-N-	4,00	1	9,00	36,00	■
-O-	1	1	20,00	200,00	■
-P-	1	1	25,00	25,00	■
-R-	1	1	35,00	35,00	■
-S-	11,10	1	16,10	310,00	■
-T-	4,00	1	9,00	400,00	■
-U-	4,00	1	9,00	36,00	■
TOTALE	PARZ. 30,773	PRODUTTIVA 30,253	TECNOLOGICA 520		
TOTALE	PARZ. 17,070	PRODUTTIVA 14,890	TECNOLOGICA 2,240		
TOT. GENERALE	47,843	PRODUTTIVA 45,083	TECNOLOGICA 2,760		

INDICE TERRITORIALE = 0,90 -



211

B. - ACCORDO QUADRO DI P.U.C. APPROVATO D.D. N. 24/2011
 STUDIO CAPELLI ASSOCIATI
 PIAZZA GARIBOLDI, 10 - 00187 ROMA (RM)
 REG. IMB. N. 10000/2001 - C.A.B. N. 10000/2001
 PIAZZA GARIBOLDI, 10 - 00187 ROMA (RM)
 REG. IMB. N. 10000/2001 - C.A.B. N. 10000/2001
 VALUTAZIONE E STUDIO PRELIMINARE CON
 ACCORDO QUADRO DI P.U.C. APPROVATO D.D. N. 24/2011
 SETTORE 5 - PIAZZA GARIBOLDI, 10 - 00187 ROMA (RM)
NUOVE INDICAZIONI DI P.U.C. SETTORE 5 - PIAZZA GARIBOLDI, 10 - 00187 ROMA (RM)
CONSISTENZE DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
 01



NUOVO PERIMETRO "SETTORE 5"
 ■■■■■■■■■■ MQ.: 49.900 ~

NUMERO	PROPRIETA'	SUPERFICIE PERMETTRATA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE CONSIDERATA
1	ECOSEI	MQ.: 14.192,00-	MQ.: 14.165,00-	MQ.: 14.192,00-
2	EXA REG. FINM. G.R.E.	MQ.: 14.815,00-	MQ.: 14.686,00-	MQ.: 14.815,00-
3	VALCOMP DUE	MQ.: 1.677,00-	MQ.: 1.646,00-	MQ.: 1.677,00-
A)	TOTALE PARZIALE	MQ.: 30.684,00-	MQ.: 30.497,00-	MQ.: 30.684,00-
4	CLARICE	MQ.: 3.200,00-	MQ.: 3.202,00-	MQ.: 3.200,00-
5	AUTO ROYAL	MQ.: 2.916,00-	MQ.: 2.891,00-	MQ.: 2.916,00-
6	M & M LEVANTE COMPRESA NEL P.U.C.	MQ.: 4.385,00-	MQ.: 4.328,00-	MQ.: 4.385,00-
B)	TOTALE PARZIALE	MQ.: 41.165,00-	MQ.: 41.519,00-	MQ.: 41.165,00-
7	NEGRONE FRESCOBALDI	MQ.: 8.195,00-		MQ.: 8.195,00-
	TOTALE GENERALE	MQ.: 48.380,00-		MQ.: 48.380,00-



STUDIO CANEPA ASSOCIATI
 Via S. Felice, 10/12 - 01038004
 01031 Cerveteri - Tel. 0766/1427 - 01038004
 Fax 0766/1427 - 01038004
 e-mail: canepa@studiocanepa.it
 P. IVA 0150001058

PROGETTO ARCHITETTICO
 VALUTAZIONE E STUDIO URBANISTICO
 NUOVO P.U.C. E GINOCIA IN ADOZIONE

SETTORE 5 del "DISTRETTO NUOVA SESTRI"
SETTORE 5 - "DISTRETTO NUOVA SESTRI"
ASSETTO DELLE PROPRIETA' SU
BASE CATASTALE

Autore: VALUTAZIONE E STUDIO URBANISTICO
 Cliente: COMUNE DI SESTRI MARITIME

Data: 11/10/2011

02

Professionista: MAU
 Numero: 11/1000
 Data: OTTOBRE 2011
 Architettonico

142

- LEGENDA -

"SETTORE 5" PERIMETRO DA P.U.C. MQ.: 46.500 ~ -----	"SETTORE 5" NUOVO PERIMETRO -----	SEDIME EDIFICABILE DA P.U.C. MQ.: 8.820,00 ~ + MQ.: 19.195,00 ~ = MQ.: 28.015,00 ~ -
--	---	---

AREA DA DESTINARE A VERDE DA P.U.C. MQ.: 20.000,00 ~	AREA DA DESTINARE A VERDE PROPOSTA MQ.: 14.850,00 ~
---	--

NOTA BENE:
LA ZONIZZAZIONE PROPOSTA È STATA ELABORATA CONSIDERANDO ACQUISITO IL NUOVO PERIMETRO DEL "SETTORE 5" PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 49.900 ~

