

748

DUFERCO SVILUPPO S.r.l.  
Sede operativa  
Via Paolo Immediato 4/15



Sede legale e amministrativa  
Via ... 249



**Duferco**  
**Sviluppo**



Genova, li 3 maggio 2012

Spett.

**Comune di Genova**  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante 10 - 1° piano  
16121 Genova

Pc

Spett.le  
**Regione Liguria**  
Protocollo Generale  
Via Fieschi 15  
16121 Genova

Pc

Spett.le  
**Provincia di Genova**  
Ufficio Protocollo  
Piazzale Mazzini 2  
16121 Genova

Ns. rif. n° 119bis/12/DS/GM/vp



DIN. SUL ULR.  
URBAN LAB

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 1.1 MAG. 2012  
FASC. N° 73

**Oggetto: osservazioni alla delibera di Consiglio Comunale n. 92/2011 "Adozione del progetto preliminare di P.U.C. di Genova"**

Il sottoscritto Dr. Gianfranco Molisani, quale Amministratore Delegato della società Duferco Sviluppo s.r.l., con sede operativa in Genova, cap  
1 [redacted] [redacted]  
010/27510220, E-mail: g.molisani@duferco.com, domiciliato presso  
la stessa



## PREMETTE CHE

1. La società Duferco Sviluppo s.r.l. ha presentato, in data 28 febbraio 2011, istanza per l'approvazione di un progetto, in attuazione dell'art. 7 della L.R. n. 49/2009, per la trasformazione delle aree e degli edifici ex Enel, tra via Pacinotti, Dondero e via Salucci a Genova Sampierdarena, già riconosciuti come incongrui dalla Civica Amministrazione ("Progetto");
2. Il progetto prevede, altresì, l'attuazione in conformità al P.U.C. di Genova, in allora vigente, della disciplina urbanistica riferita al distretto di trasformazione 38 A – sub 3, secondo le modalità indicate dagli elaborati progettuali acquisiti dall'Amministrazione;
3. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011 è stato adottato il Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale di Genova;
4. Detta deliberazione è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria dello 8 febbraio 2012, parte IV, pag. 12;
5. Con deliberazione n. 1 in data 17 gennaio 2012 il Consiglio Comunale di Genova ha espresso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 59, comma 2, lett. a) della legge regionale n. 36/1997, il preventivo assenso alla variante urbanistica al P.U.C. vigente e al P.U.C. adottato finalizzata all'approvazione dell'istanza edilizia in premessa;
6. In adempimento agli obblighi di pubblicità e divulgazione previsti dall'articolo 38, comma 2 della legge regionale n. 36/1997 s.m.i.,

l'avviso che rende noto che *“a far data dalla pubblicazione del presente avviso decorre il termine di novanta giorni per la presentazione di osservazioni ai sensi del citato art. 38, comma 2, lett. d) della l.r. 36/1997 da indirizzare al Comune di Genova – Archivio Protocollo Generale – Piazza Dante 10- 1° piano ed eventualmente anche alla Regione ed alla Provincia per quanto di rispettiva competenza”* con scadenza prevista per il prossimo 7 maggio 2012;

1) L'area oggetto dell'intervento è individuata dal progetto preliminare di piano urbanistico comunale adottato come Distretto di Trasformazione Urbana, secondo la scheda 2.03 Degola – Pacinotti – Montano che reca la puntuale disciplina urbanistica, paesaggistica e ambientale;

8) Nella fase istruttoria conseguente all'espressione del preventivo assenso da parte del Consiglio Comunale è stata prospettata dagli uffici comunali l'assoggettabilità del progetto alle prescrizioni dell'articolo 14, comma 5, lett. f) delle Norme generali del Progetto Preliminare, operante in regime di salvaguardia, secondo cui *“negli ambiti AR-UP, SI-S e nei Distretti: gli interventi devono garantire un Rapporto di permeabilità del 30%: ove sussistano oggettivi impedimenti al soddisfacimento del Rapporto di permeabilità richiesto, fatto salvo il rispetto di un Rapporto di permeabilità minimo del 20%, dovranno essere garantiti sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le superfici permeabili non corrisposte”*,

Considerato, inoltre, che

01



10. La *ratio* della norma introdotta dall'articolo 14 è da ricondurre, esclusivamente, all'obiettivo di garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica delle aree oggetto di interventi edilizi;

11. La citata prescrizione dell'articolo 14, comma 5, lett. f), delle Norme generali del Progetto Preliminare di P.U.C. impone una nuova ed aggiuntiva prestazione tecnico-ambientale al Progetto e compromette, per la sua gravosità, la realizzabilità del progetto indicato in premessa;

12) La citata prescrizione comporterebbe la realizzazione di una Superficie permeabile di circa 720 mq con la corrispondente riduzione, rispetto al Progetto, di circa 2.160 metri quadrati di superficie lorda di autorimessa interrata;

13) La citata prescrizione comporterebbe l'obbligo di ricorrere alla monetizzazione della minore dotazione di spazi a standard per circa 720 metri quadrati - da destinare a verde privato per effetto delle modalità di calcolo della Superficie fondiaria stabilite all'articolo 11, punto 28 delle Norme generali del Progetto Preliminare di P.U.C. - per un importo imprevisto ed aggiuntivo stimabile in circa Euro 180.000;

14) Il Progetto in premessa è coerente con la missione di pianificazione dell'ambito 1.3 GENOVA, corrisponde agli obiettivi di ristrutturazione del tessuto urbanistico marginale operando la *“strutturata saldatura con l'ambito occidentale del quartiere di Sampierdarena e l'insediamento di Fiumara”*,

15. La citata prescrizione presenta profili di eccessiva gravosità, nonché di irragionevolezza in quanto generalizza quale condizione di



eseguità di interventi ammessi dalla disciplina puntuale un'onerosa prestazione di carattere ambientale che si sovrappone alla norma urbanistica conformativa, annullandone l'effetto;

16. Tale potenziale esito può incorrere in potenziale sindacato giurisdizionale per irragionevolezza secondo il portato delle pronunzie del Consiglio di Stato, sez. IV, 13 febbraio 2009, n. 811, sez. IV, 11 ottobre 2007, n. 5357;

17. Secondo la Corte Costituzionale, 18-29 Maggio 2009, sentenza n. 166: *“anche agli atti amministrativi generali di pianificazione e sono applicabili i principi generali di cui alla legge 241/1990 s.m.i.”* tra cui il principio di efficacia posto dallo stesso articolo 1 della legge,

18. Misure compensative e l'adozione di strumenti tecnici adeguati possono garantire identici esiti di tutela e preservazione della capacità di permeabilità dei suoli che il citato articolo 14, comma 5, lett. f) pone  
Per tali ragioni,

### OSSERVA E RICHIEDE QUANTO SEGUE

- L'espunzione dall'articolo 14, comma 5, lett. f) delle Norme generali del Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale del seguente inciso: *“fatto salvo il rispetto di un Rapporto di permeabilità minimo del 20%,”* ovvero l'inserimento nelle norme del Distretto di Trasformazione Urbana, secondo la scheda 2.03 Degola – Pacinotti – Montano di espressa deroga alla disposizione del citato articolo 14, comma 5, lett. f) e di conseguimento della prestazione richiesta

attraverso “*sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche per le superfici permeabili non corrisposte*”;

- in via subordinata, estendere la definizione di “*terreno naturale*” di cui all’articolo 11, punto 29 delle Norme generali del Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale prevedendo la sistemazione superficiale delle superfici permeabili attraverso l’impiego di pavimentazioni naturali o artificiali drenanti e dotate di coefficiente di permeabilità pari o superiore a quello del terreno naturale presente in *situ*.

Con osservanza.

**Duferco Sviluppo Srl**

C.E.O.

(*Gianfranco Molisani*)

