



ILL.MO SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI GENOVA

Delegato a

ILL.MO SIGNOR DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE

rappresentare

URBANISTICA – URBAN LAB – DEL COMUNE DI GENOVA

e difendere nella

ILL.MO SIGNOR PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

presente causa, con ogni

DEL COMUNE DI GENOVA

più ampia facoltà di

Osservazioni al P.U.C. adottato dal Comune di Genova in data 7

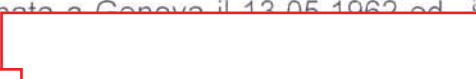
legge, compresa la

dicembre 2011 con Delibera n. 92.

facoltà di delegare,

Della Signora BIANCHI MANUELA, nata a Genova il 12.05.1962 ed

transigere, rilasciare



quietanze e rinunciare

[Redacted], rappresentata e difesa dall'Avv. Prof. Daniele Granara ed

agli atti, proporre motivi

elettivamente domiciliata nel suo studio [Redacted]

aggiunti e con facoltà di

[Redacted], giusta mandato a margine del presente atto

chiamare in causa o in

garanzia terzi, di

Premesso che

riassumere il giudizio e

1) La signora Manuela Bianchi è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Genova, Località Borzoli, di complessivi 11.330 mq, censiti al locale N.C.T. al Foglio 69, mappali 221, 223 e 273, in forza di atto di assegnazione di immobili sociali della società Polytecnica s.r.l. a rogito Notaio Giuseppe Castellana di Genova del 22.05.2009.

di compiere ogni altro

2) Il compendio immobiliare in questione si colloca tra i depositi petroliferi di Fegino e la rete ferroviaria Genova-Ovada.

atto connesso e

Anche in ragione di tale sua collocazione, l'area in questione ha (ed ha sempre avuto) vocazione produttiva, confermata dalla strumentazione urbanistica vigente nel periodo 1980 – 1997.

necessario per la

3) Fin dagli anni '70, invero, sono stati sottoposti alla Civica

procedura, l'Avv. Prof.

Daniele Granara

eleggendo domicilio

nello studio in Genova,

Via Bartolomeo Bosco n.

31/4

Genova, 07/05/2012



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE PRESA IN CARICO 11.4 MAG. 2012 FASC. N° 783

150.000 SINDACO. DIR. SUL. URB. URBAN LAB.

Amministrazione, da parte della Signora Bianchi e dai suoi danti causa, progetti per la realizzazione di un fabbricato industriale.

In particolare, nel periodo 1974 – 1978 sono stati presentati ben quattro progetti concernenti la realizzazione di un edificio industriale sull'area in questione, compatibili con la destinazione produttiva dell'area ma inspiegabilmente mai approvati dall'Amministrazione.

Nel 1991, veniva presentato un quinto progetto, rimasto due anni giacente, e successivamente negativamente (ed illegittimamente) valutato dalla Commissione Edilizia comunale, in quanto asseritamente ritenuto in contrasto con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico nel frattempo adottato, il quale assegnava all'area il regime di mantenimento normativo delle aree ed impianti esistenti (AI-MA).

L'inapplicabilità della richiamata normativa ai terreni in discorso, nei quali non vi era alcun impianto esistente da "mantenere", e l'evidente errore di fatto in cui era incorsa l'Amministrazione induceva, pertanto, lo stesso Comune (Servizio Urbanistica), con nota del 20.06.1997, a sollecitare (il servizio Edilizia Privata) ad effettuare un riesame del progetto, rilevando che "il suddetto regime del Piano Paesistico, che si applica nei confronti di impianti esistenti che hanno raggiunto una configurazione definitiva, non risulta corrispondente alla realtà dei luoghi; l'area in questione non fa parte, infatti, dell'adiacente impianto di deposito petrolifero".

4) Superato tale diniego, tuttavia, le aspettative edificatorie dell'odierna ricorrente (e prima di lei della sua dante causa) sono

state nuovamente frustrate dalla sopravvenuta adozione del nuovo P.R.G. della città, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Genova 16 luglio 1997 n. 74, con cui il terreno oggetto del progettato fabbricato produttivo è stato incluso in zona agricola E, con ciò inibendone la realizzazione.

5) Successivamente, disattendendo le osservazioni proposte dalla dante causa della ricorrente, con deliberazione 10 luglio 2000 n. 90, la Civica Amministrazione ha definitivamente approvato il P.R.G. – P.U.C. della città, confermando la destinazione agricola impressa all'area.

6) Stante la sua palese illegittimità, con ricorso in data 28.10.2000 R.G.R. n. 1828/2000, la dante causa della ricorrente ha impugnato tale Deliberazione nanti l'Ecc.mo Tribunale, domandandone l'annullamento.

7) Nelle more del giudizio, **accertata l'obiettiva vocazione produttiva** dei terreni di proprietà della ricorrente, ricompresi tra i depositi petroliferi di Fegino e la ferrovia Genova – Ovada, con deliberazione 08.06.2004 n. 82, il Consiglio comunale di Genova ha adottato una variante speciale al P.R.G., con cui ha **modificato** la destinazione urbanistica dei terreni siti in Loc. Borzoli da zona agricola E a **zona B** (Tessuto Urbano e di Frangia), sottozona BB ed in parte anche a zona X (Infrastrutture) sottozona XV, nuovamente attribuendo la vocazione produttiva a questi riconosciuta dalla precedente strumentazione urbanistica.

8) Tuttavia, con Deliberazione n. 85 del 17.11.2009, il Consiglio

comunale di Genova ha adottato una nuova variante al P.U.C., con cui, modificando la zonizzazione dei terreni, attribuiva agli stessi una destinazione agricola.

Avverso detta deliberazione, la Signora Manuela Bianchi proponeva ricorso nanti il TAR Liguria, chiedendone l'annullamento.

9) Infine, con Deliberazione n. 92 in data 7 dicembre 2011 il Comune di Genova ha proceduto all'adozione ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della L.R. 36/97 e s.m.i., del nuovo progetto preliminare del P.U.C., attribuendo destinazione agricola ai terreni di proprietà della Signora Bianchi.

La destinazione che si deduce dal nuovo strumento urbanistico è infatti indicata quale zona AR-PA quale "*Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo*".

* * *

Tutto ciò premesso, l'esponente, *ut supra* assistita, rappresentata e domiciliata, formula le seguenti osservazioni, confermate della vocazione produttiva dell'area e della necessità di procedere ad idonea classificazione che permetta il suo pieno e corretto sfruttamento.

* * *

l) Si rileva in primo luogo l'indiscutibile vocazione produttiva dei terreni di proprietà della Signora Bianchi.

Il terreno in questione si colloca, tra i depositi petroliferi di Fegino (su due lati) e la ferrovia Genova – Ovada (sul terzo).

Detta circostanza, già di per sé confermativa della vocazione

produttiva (e certamente non agricola) dell'area, trova incontrovertibile conferma nella strumentazione urbanistica previgente (relativa al periodo 1980 – 1997) che ha sempre riconosciuto tale vocazione, **attribuendo all'area la destinazione produttiva ed a servizi.**

Del resto, fatto salvo il periodo intercorso tra l'adozione del nuovo P.U.C. di Genova in data 16 luglio 1997 e l'adozione della variante speciale per le aree *de quo* in data 8 giugno 2004, **anche nei successivi strumenti di pianificazione urbanistica, ai terreni della ricorrente, è stata sempre confermata tale destinazione produttiva.**

In base al P.U.C. approvato con deliberazione di C.C. 10 luglio 2000 n. 90, infatti, i depositi petroliferi di Campi e di Fegino sono inclusi nel distretto di trasformazione 6/17 del P.R.G., per il quale è prevista la riconversione dei depositi esistenti per funzioni diversificate e per usi **produttivi** compatibili.

Il settore 1 di tale distretto (nel quale si inserisce la proprietà della ricorrente) prevede, in particolare, la possibilità di realizzare, oltre a parcheggi e infrastrutture per la mobilità, depositi e commercio all'ingrosso, con indice di utilizzazione insediativa di 0,6 mq/mq, previa approvazione di uno S.A.U. (schema di assetto urbanistico) esteso all'intero settore.

Ciononostante, **l'Amministrazione ha ritenuto di escludere tale area dal regime delle aree contigue, attribuendole un'irragionevole ed incomprensibile destinazione agricola.**

Così operando, l'Amministrazione non ha in alcun modo considerato la vocazione produttiva dei terreni della ricorrente, al pari delle aree circostanti.

Come osservato e come risulta dalla documentazione depositata in atti, i terreni della ricorrente sono racchiusi tra gli stessi depositi petroliferi e la linea ferroviaria.

Ciò significa che tali terreni rientrano nei medesimi limiti territoriali delle aree circostanti, sicché avrebbero dovuto essere evidentemente inseriti nella stessa zona urbanistica di queste ultime.

Si consideri in proposito che l'attribuzione della destinazione agricola si pone in palese contrasto con lo stato e con la natura dei luoghi, essendo del tutto illogico ed irrazionale anche solo ipotizzare un utilizzo agricolo di un appezzamento di terreno attiguo ad un deposito petrolifero.

Del resto, le scelte operate in merito all'attribuzione all'area in questione di destinazione agricola, appaiono del tutto contraddittorie, poiché frutto di una volontà incerta ed altalenante.

Fermo restando la pacifica vocazione produttiva dell'area, collocata tra impianti e stabilimenti produttivi (depositi petroliferi), infatti, la civica Amministrazione ha **contraddittoriamente, per ben due volte, impresso una destinazione agricola ai terreni *de quo*.**

E ciò, nonostante la strumentazione urbanistica precedentemente adottata così come quella successivamente imposta con la variante del 08.06.2004, avesse riconosciuto la loro differente vocazione, imprimendogli una **destinazione produttiva.**

Ciò a conferma della palese contraddittorietà ed irrazionalità della scelta pianificatoria da ultimo effettuata, con cui il Comune di Genova ha attribuito una destinazione agricola ai terreni della ricorrente pur avendo, lo stesso, per ben due volte, accertato e riconosciuto la loro palese vocazione produttiva.

L'operato dell'Amministrazione comunale si pone in aperto contrasto con il granitico orientamento giurisprudenziale, di cui lo stesso T.A.R. Liguria è autorevole esponente, secondo cui ***"ai fini di una corretta pianificazione non può prescindersi da una specifica e reale conoscenza della situazione esistente nel territorio comunale e da una adeguata valutazione degli interessi coinvolti e comunque, nel caso in cui la nuova destinazione di un'area si ponga in contrasto con la realtà urbanistica in essere, è necessario che risulti esplicitato l'iter logico che ha condotto ad effettuare le scelte operate"*** (cfr. T.A.R. Liguria, Sez. I, 17 novembre 2006, n. 1552).

Ancor più nello specifico, è stato osservato che *"in tema di redazione di P.R.G., sussiste l'onere motivazionale in ordine ad una specifica destinazione urbanistica nel caso, tra gli altri, di previsioni di piano che «restituiscano a destinazione agricola un lotto non edificato, circondato da aree già urbanizzate in maniera non abusiva», posto che, in queste fattispecie, la scelta dell'Amministrazione, in sé, non appare razionale o comunque coerente con il tessuto urbano circostante e dunque, in assenza di una motivazione specifica (ad esempio, quella di dotare il comprensorio già edificato di ulteriori*

standards di servizi), incorre nel vizio di eccesso di potere per irragionevolezza ed irrazionalità, che costituisce il limite alla discrezionalità delle scelte di pianificazione urbanistica" (cfr. T.A.R. Sicilia – Catania, 16 ottobre 2008 n. 1841).

Aggiungasi inoltre che nel caso di specie, la scelta pianificatoria operata dal Comune di Genova ha inciso pesantemente sulle legittime aspettative edificatorie dell'esponente e dei suoi danti causa, in passato già frustrate da numerosi procedimenti autorizzativi errati ed inconcludenti, ed oggi definitivamente mortificate da una destinazione urbanistica inadeguata e fortemente gravatoria.

Ciò ha determinato un notevole danno all'esponente, impossibilitata a rientrare (anche solo in parte) dell'ingente investimento effettuato al fine dell'acquisto del bene, oggi inutilizzabile a fini edificatori (oltre che, per conformazione e collocazione, anche a fini agricoli) e pertanto fortemente deprezzato in conseguenza della destinazione urbanistica agricola da ultimo imposta dall'Amministrazione.

Aggiungasi infine che l'imposizione, da parte dello strumento pianificatorio, della destinazione agricola sul terreno di proprietà della Signora Bianchi, non è stata accompagnata, come dovuto, da una compiuta motivazione, volta a dar conto della disciplina introdotta, ingiustamente gravatoria ed avente carattere puntuale.

Ciò in aperta violazione del principio giurisprudenziale secondo cui, in materia urbanistica, *"un obbligo di motivazione specifica si reputa esistente, oltre che nell'ipotesi che la variante incida su un'area determinata, nel caso in cui vi sia incisione in senso peggiorativo*

della destinazione di un terreno, quando debba riconoscersi in capo al privato un'aspettativa di carattere qualificato [...].

Pertanto, è illegittima la modifica alla destinazione urbanistica incidente su una posizione di aspettativa qualificata di un privato (nel caso di specie: sottoscrittore di un contratto di compensazione aree con permuta) sprovvista di motivazione in ordine alle sopravvenute valutazioni che avrebbero resa necessaria la citata modifica” (cfr. T.A.R. Calabria – Catanzaro, 29 ottobre 2008 n. 1470).

II) In secondo luogo, si rileva che non sussistono ragioni ostative all'attribuzione all'area in questione di una destinazione produttiva.

Quanto sopra trova conferma - oltre che nella disciplina pianificatoria preesistente all'adozione del PUC del 1997 ed in quella vigente nel periodo intercorso dal 2004 al 2009, che hanno conferito una destinazione produttiva all'area in questione – nelle seguenti considerazioni:

a) l'assenza di limiti e/o vincoli imposti dalla disciplina del P.T.C.P.

In proposito è sufficiente rilevare che la classificazione dell'area quale zona “AI-MA, attrezzature ed impianti soggetta al regime di *mantenimento*” è frutto di una errata perimetrazione dell'area, non rispondente allo stato dei luoghi.

Detta circostanza è stata del resto confermata dallo stesso Servizio Urbanistica del Comune di Genova con nota in data 20.06.1997, in cui l'Amministrazione ha riconosciuto espressamente che

"l'individuazione dell'area da parte del P.T.C.P. come attrezzatura ed impianti, soggetta al regime di mantenimento (AI-MA) appare in contrasto con la strumentazione urbanistica regionale approvata successivamente. Il suddetto regime paesitico che si applica nei confronti di impianti esistenti non risulta corrispondente alla realtà dei luoghi; l'area in questione non fa parte, infatti, dell'adiacente impianto di deposito petrolifero".

Non solo.

I terreni in questione ricadono per ampia parte in area ID-CO (regime questo, che, stante l'errata perimetrazione dell'area AI-MA sopra indicata, è certamente applicabile all'intera area di proprietà della Signora Bianchi).

La classificazione ID-CO indica fra i propri obiettivi quello di permettere *"interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza"*.

Da quanto sopra deriva la piena compatibilità della disciplina del P.T.C.P. rispetto alla classificazione produttiva dell'area;

b) L'assenza di controindicazioni e/o impedimenti derivanti dalla presenza di impianti di depositi petroliferi di Fegino alla classificazione produttiva dell'area (industriale, artigianale o di servizi, con possibilità di funzione abitativa di presidio).

In proposito, si rileva che, secondo le disposizioni normative vigenti, i

terreni di proprietà della Signora Bianchi sono perfettamente compatibili con tutti i tipi di classificazione.

Il D.M. 20.10.1998, che indica le norme sulla classificazione dei depositi industriali e la compatibilità degli stessi rispetto agli edifici circostanti, indica espressamente la compatibilità di un impianto quale quello di Fegino rispetto a qualsiasi tipo di insediamento, sia abitativo che industriale.

Unica limitata (ed insignificante, per quel che qui interessa) eccezione a tale possibilità di insediamento è relativa esclusivamente ad una porzione del terreno classificato al mappale n. 223, all'interno del quale non potrebbero collocarsi zone abitate ad alta o altissima densità abitativa o edifici ad elevata concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità (ospedali case di cura ecc).

Occorre tuttavia rilevare che tale (già limitata) eccezione non trova applicazione, per espressa indicazione dell'art. 2 del D.M. 20.10.1998, agli insediamenti a destinazione industriale ed artigianale, perfettamente compatibili con tale area.

I limiti edificatori supposti dall'amministrazione comunale per la vicinanza dei depositi petroliferi sono del resto smentiti, come evidente, dallo studio sulla normativa vigente redatto dall'Ing. Benvenuto allegato alle presenti osservazioni.

c) Infine, l'andamento non pianeggiante del terreno non costituisce circostanza impeditiva ad una classificazione produttiva (da sempre correttamente attribuita all'area).

Al contrario, l'andamento scosceso del terreno, rendendo impossibile

uno sfruttamento agricolo dell'area, impediva una modifica dell'originaria destinazione produttiva impressa dagli strumenti urbanistici, rendendo del tutto irrazionale e contraddittoria la scelta operata dal Comune di Genova.

Le circostanze sopra esposte, confermano l'erroneità, per irrazionalità ed illogicità, della scelta operata dall'Amministrazione, che, nell'attribuire al terreno di proprietà della Signora Bianchi una destinazione agricola, non ha tenuto conto della precedente destinazione del terreno né tantomeno dei ricorsi e delle osservazioni presentati, frustrando definitivamente le legittime aspettative edificatorie, fondate sulla destinazione produttiva da sempre impressa all'area dai precedenti strumenti urbanistici.

In merito, si ribadisce che il mancato sfruttamento dell'originaria potenzialità edificatoria - lungi dal costituire circostanza addebitabile all'esponente ed ai suoi danti causa - è conseguenza di valutazioni erranee e fuorvianti condotte dall'Amministrazione comunale nel corso dei numerosi procedimenti autorizzativi attivati dall'esponente e dai suoi danti causa sin dal 1974 e mai conclusi da parte del Comune di Genova.

* * *

Conclusioni

In ragione di quanto sopra osservato si chiede che l'Amministrazione attribuisca ai terreni di proprietà della Signora Bianchi, come sopra individuati, di una destinazione produttiva industriale o artigianale, o di servizi, con possibile funzione abitativa di presidio.

P.Q.M.

Si chiede che la Spett.le Amministrazione, preso atto delle argomentazioni di cui sopra, rilevi la piena compatibilità dell'area in questione con la destinazione produttiva e/o comunque insediativa, assegnando quindi alla stessa la relativa destinazione.


Si allegano:

- 1) Osservazioni redatte dal Geom. Stefano Armano;
- 2) Perizia a firma Ing. Benvenuto;

Con ogni più ampia riserva, anche di agire in sede giurisdizionale e di richiedere il risarcimento dei danni patiti e patienti.

Genova, 07.05.2012.

Manuela Bianchi



Avv. Prof. Daniele Granara



STUDIO TECNICO ARMANO & ASSOCIATI

Geom. Stefano Armano
Geom. Emanuela Lampis

OSSERVAZIONI AL P.U.C. ADOTTATO DAL COMUNE IN GENOVA IN DATA

07 DICEMBRE 2011 DELIBERA N. 92

Il sottoscritto Geom. Stefano Armano con studio in

qualità di tecnico incaricato dalla Signora bianchi Manuela

terreni siti in Comune di Genova e così censiti al Catasto Terreni alla sezione 3[^], foglio 69, mappali 221, 223, 273 presenta le seguenti osservazioni al P.U.C. richiamato in oggetto.

Premesso che:

- sul terreno, acquistato nel 1974 dal padre Ing. Bianchi, lo Stesso era intervenuto con Sue Società per poter edificare dei capannoni industriali, essendo la destinazione dell'allora P.R.G. ad indirizzo produttivo, presentando ben quattro progetti dal 1974 al 1978, rubricati ai nn. 452/1974, 309/1975, 638/1976, 281/1978;
- in data 04/09/1991 veniva presentato il quinto progetto n. 436/1991 che, sebbene esaminato dalla Commissione Edilizia in data 20/06/1997, veniva poi bloccato a seguito dell'adozione della variante al P.R.G. avvenuta in data 16/07/1997;

- la variante adottata e poi approvata modificava la zona da industriale ad agricola e da qui iniziava un lungo contenzioso con l'avvio di ricorso al T.A.R. che ha portato nel 2004 a modificare la destinazione in zona B sottozona BB; la Proprietà, nel frattempo passata alla figlia dell'Ing. Bianchi, non rinunciava al ricorso nell'intento di ottenere una classificazione idonea;
- successivamente con la variante al P.U.C. avvenuta in data 17 novembre 2009 con Delibera del Consiglio Comunale n. 85 la proprietà veniva declassificata quale zona E, sottozona EE-CO;
- la destinazione che si deduce dal nuovo strumento urbanistico è zona AR-PA quale Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo.

Si precisa che:

- non deve trarre in inganno la classificazione del P.T.C.P. che identifica l'area in parte quale AI-MA in quanto la perimetrazione, come accertato e sottoscritto anche dal Servizio Urbanistica con nota del 20/06/1997 parte del progetto 436/91, è non rispondente ai luoghi; la lettera del Servizio Urbanistica diceva al Servizio Edilizia Privata di riesaminare il progetto "in ragione dei nuovi elementi emersi dalle verifiche effettuate con il coinvolgimento delle strutture regionali che si

occupano della pianificazioni territoriali" riconoscendo che "la individuazione dell'area da parte del P.T.C.P. come attrezzatura ed impianti, soggetta al regime di mantenimento, appare in contrasto con la strumentazione urbanistica regionale approvata successivamente. Il suddetto regime Piano Paesistico, che si applica nei confronti di impianti esistenti che hanno raggiunto una configurazione definitiva, non risulta corrispondente alla realtà dei luoghi; l'area in questione non fa parte, infatti, dell'adiacente impianto di deposito petrolifero";

- nello stesso P.T.C.P. un'ampia superficie del terreno ricade in zona ID-CO che ha proprio tra gli obiettivi quello di consentire "gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza".
- la vicinanza con i depositi petroliferi in quanto sebbene non sia stato redatto un R.I.R. da parte dell'amministrazione comunale, l'Ing. Bianchi in proprio ha dato incarico allo studio di Ingegneria Benvenuto & Associati con sede in Genova di produrre uno studio al fine di individuare le aree ricadenti

nel perimetro delle aree soggette alla normativa sul controllo dei pericoli rilevanti;

- l'elaborato compilato dall'Ing. Agostino Benvenuto evidenzia la completa estraneità di tutti i terreni al perimetro delle aree soggette rischio.

Sulla base di quanto sopra si osserva che:

- ❖ l'evoluzione dello strumento urbanistico dall'anno 2000 in avanti non ha tenuto conto della precedente destinazione del terreno né tantomeno dei ricorsi e delle osservazioni presentati con conseguente danno per la proprietà;
- ❖ non si può non avere presente che il terreno acquistato nel 1974 aveva una potenzialità edificatoria che l'amministrazione comunale non ha consentito di utilizzare nonostante i diversi progetti presentati sino a giungere a declassificare il terreno;
- ❖ i limiti edificatori supposti dall'amministrazione comunale per la vicinanza dei depositi petroliferi sono stati smentiti dallo studio sulla normativa vigente redatto dall'Ing. Benvenuto;
- ❖ la proprietà sul nuovo strumento urbanistico di fatto è diventata, unitamente ad altre proprietà limitrofe una zona cuscinetto tra l'ambito AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale e l'ambito

AR-PA Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale;

- ❖ il terreno ha andamento scosceso e non presenta nessuna produzione agricola;

Sulla scorta di quanto sopra riportato si ritiene che:

- debba essere rivista la destinazione del terreno tenendo conto che per equità deve essere individuata una destinazione che consenta alla proprietà di almeno rientrare degli investimenti fatti negli anni (dal 1974 ad oggi) non andati a buon fine per scelte dell'amministrazione comunale non suffragate dalla normativa urbanistica;
- possa essere attribuita al terreno una destinazione che consenta in primis di poter realizzare residenza in continuazione dell'adiacente zona AR-UR;
- congiuntamente una potenzialità edificatoria che permetta di realizzare edifici ed attrezzature anche a servizio del quartiere quali ad esempio palestre, campi da calcetto, campo da tennis, campi da bocce o meglio nell'insieme un centro polisportivo come già previsto peraltro in precedenti progetti presentati all'Edilizia Privata negli anni '90 (progetti n. 182/92 e n. 436/93) da svilupparsi in particolare nella zona pianeggiante del terreno e contraddistinta dal mappale 223 e parte del 221;

- ad essi sia associata la possibilità di attività artigianali e commerciali seppure di dimensioni limitate.

Genova, 05 maggio 2012

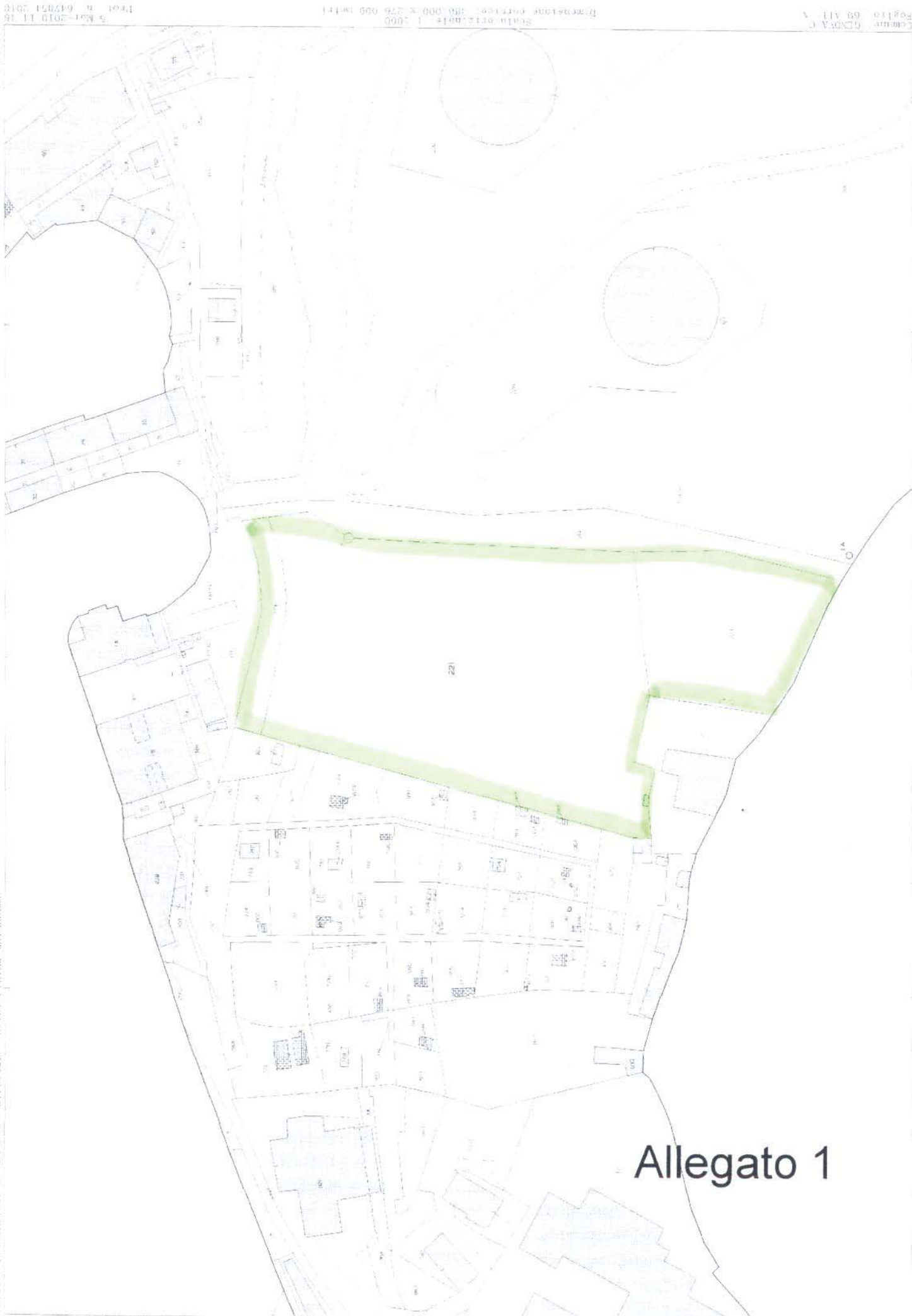
Con osservanza


(Geom. Stefano Armano)

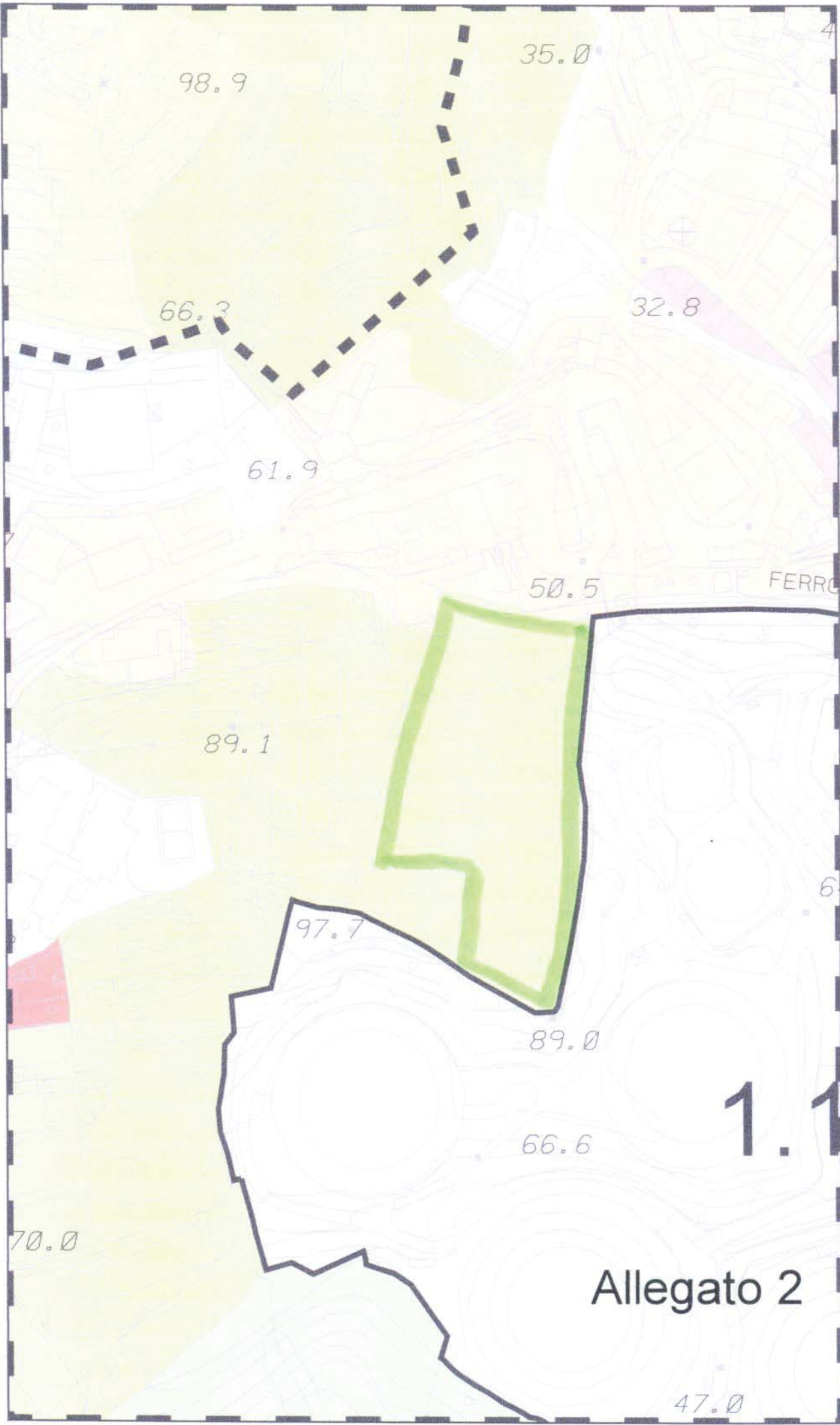


Si allega:

1. estratto di mappa N.C.T.
2. estratto della tavola del Municipio Ponente del P.U.C. adottato
3. estratto della tavola 27 del Livello Puntale del P.U.C. adottato
4. estratto del P.T.C.P.
5. visure catastali delle unità interessate

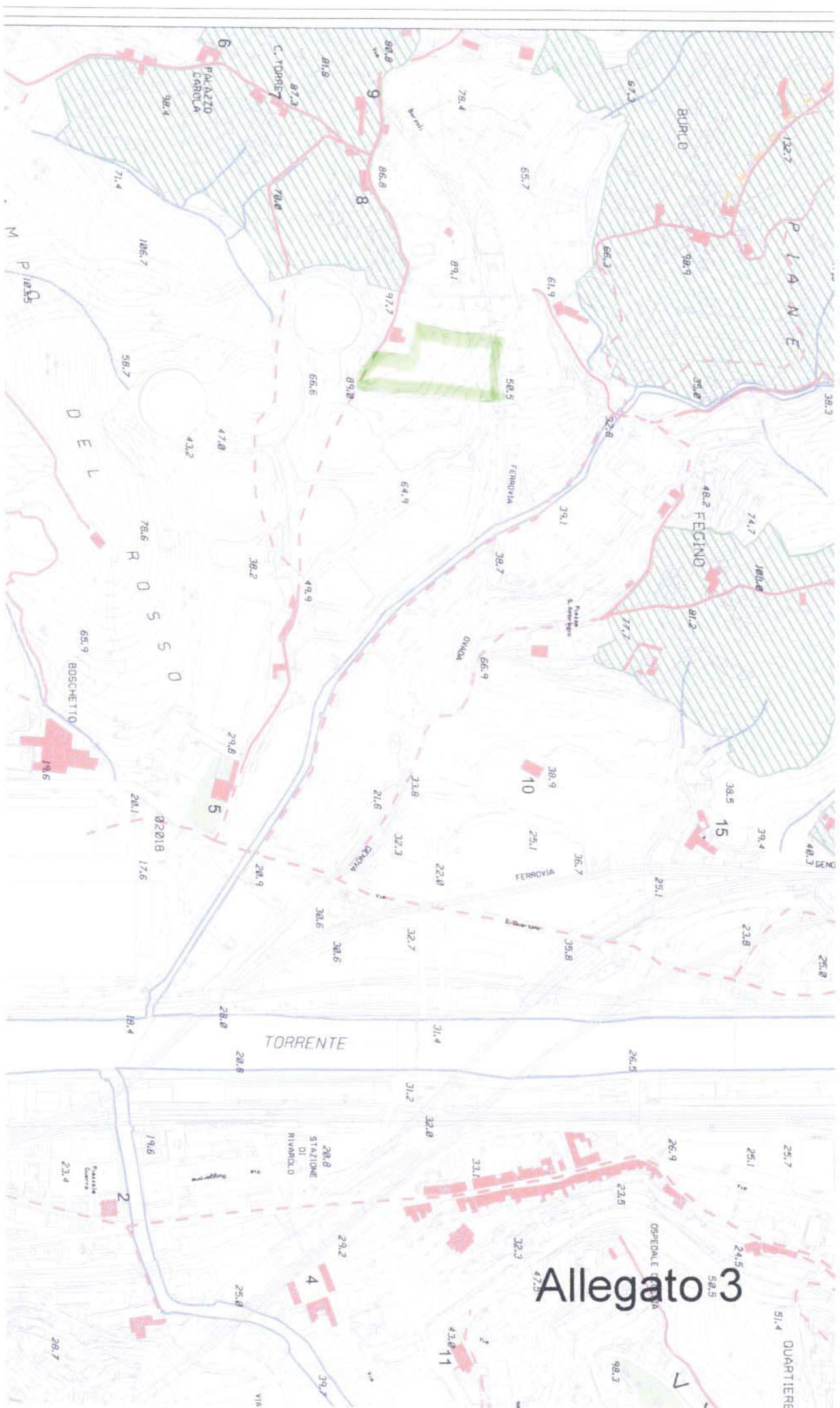


Allegato 1



Allegato 2

1.1



Allegato 3

QUARTIERE

TORRENTE

OSPEDALE

STAZIONE
DI
RIVAROLO

Paesella
Quarata

BURLO

P L A N E

D E L L A

R O S S O

BOSCHETTO

FEGGINO

FERROVIA

P L A Z Z A

PALAZZO
CAROLA

VIA

QUARTIERE

stralcio
P.T.C.P.

IS MA

TU

53D

AI MA

TI D CO

53C

Allegato 4



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2012

Data: 05/05/2012 - Ora: 18.11.51

Fine

Visura n.: T108285 Pag: 1

Dati della richiesta **BIANCHI MANUELA**

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

Soggetto individuato **BIANCHI MANUELA nata a GENOVA il 13/05/1962 C.F.: BNCMNL62E53D969U**

I. Immobili siti nel Comune di GENOVA sezione di SEZ.3(Codice D969C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	69	221	-	-	SEMIN ARBOR	84	10	Dominicale Euro 80,35 L. 155,585	Agrario Euro 76,01 L. 147,175	Impianto meccanografico del 08/04/1977
2	69	223	-	-	SEMIN ARB	24	20	Euro 69,37 L. 134,310	Euro 34,37 L. 66,550	Impianto meccanografico del 08/04/1977
3	69	273	-	-	SEMIN ARBOR	05	00	Euro 4,78 L. 9,250	Euro 4,52 L. 8,750	Impianto meccanografico del 08/04/1977

Totale: Superficie 01.13.30 Redditi: Dominicale Euro 154,50 Agrario Euro 114,90

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N. **BIANCHI MANUELA nata a GENOVA il 13/05/1962**

DATI DERIVANTI DA **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2009** Nota presentata con Modello Unico n. 13584 -1/2009 in atti dal 18/06/2009 Repertorio n. 12067 Rogante: CASTELLANA GIUSEPPE Sede: GENOVA ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'

CODICE FISCALE

BNCMNL62E53D969U*

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Allegato 5

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

STUDIO DI INGEGNERIA
BENVENUTO & Associati

per

S.C.V. S.r.l.

STUDIO
SULLA

COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

(elaborato in conformità al punto 6.3 dell'allegato al D.M.LL.PP. 9 maggio 2001)

TRA LA DESTINAZIONE D'USO DEL
TERRENO UBICATO IN GENOVA, VIA BORZOLI
ISCRITTO AL N.C.T. ALLA SEZIONE 3^A, FOGLIO 69, MAPPALI 221, 223, 273

E L'ESISTENTE
DEPOSITO COSTIERO DI OLI MINERALI IPLOM S.p.A.
SITO IN GENOVA, VIA BORZOLI, 106

Genova, aprile 2012

INDICE

1. **PREMESSA**
2. **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**
 - 2.1 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA
3. **CLASSIFICAZIONE DEL DEPOSITO IPLOM**
4. **AREE DI DANNO**
5. **CATEGORIZZAZIONE AMMISSIBILE PER LE AREE COSTITUENTI IL TERRENO IN OGGETTO**
6. **CONCLUSIONI**

ELABORATI GRAFICI

TAV. 1 - Aree di danno del deposito IPLOM in sovrapposizione al terreno ubicato in Genova, Via Borzoli, di cui allo stralcio catastale Prot. n. GE0177634/2009 del 18.05.2009

1. PREMESSA

Il presente studio di compatibilità territoriale - elaborato per conto dell'Ing. Mario Bianchi in qualità di proprietario del terreno ubicato in Genova, via Borzoli, iscritto al N.C.T. alla sezione 3^a, foglio 69, mappali 221, 223, 273, dallo Studio di Ingegneria Benvenuto & Associati di Genova - riguarda la possibile destinazione d'uso del predetto terreno alla luce delle norme sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti.

Scopo dello studio è quello d'individuare la possibile destinazione d'uso di tale terreno compatibilmente, dal punto di vista territoriale, con la presenza del limitrofo deposito costiero di prodotti petroliferi della Iplom S.p.A., ubicato in via Borzoli 106 - soggetto alla normativa sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti ai sensi dell'articolo 8 del D.L.vo 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i. - secondo le previsioni del D.M. Lavori Pubblici 9 maggio 2001 "*Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante*", in ottemperanza all'articolo 5, comma 1, lettera a), del decreto medesimo.

Il terreno in questione è compreso nell'area di osservazione di cui al Piano Territoriale di Coordinamento, elaborato dalla Provincia di Genova ed approvato con D.C.P n. 39 del 18.06.2008.

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il tema della compatibilità territoriale per le zone interessate da stabilimenti soggetti alle norme sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti di cui al D.L.vo 334/99 e s.m.i. è governato dal D.M.LL.PP. 09.05.2001 il quale, al p.to 6.3.2 del proprio allegato, dispone che per la valutazione della compatibilità territoriale dei depositi di liquidi infiammabili e/o tossici soggetti all'art. 8 del predetto decreto legislativo ci si avvalga dei criteri di valutazione definiti nell'ambito della normativa vigente in materia.

Tale normativa, nel caso in specie, è costituita dall'appendice IV "Classificazione dei depositi di liquidi facilmente infiammabili e/o tossici ed elementi utili per la valutazione della loro compatibilità territoriale" del D.M. Ambiente 20 ottobre 1998 "Criteri di analisi e valutazione dei rapporti di sicurezza relativi ai depositi di liquidi facilmente infiammabili e/o tossici".

In ossequio a quanto sopra, quindi, il presente studio è stato elaborato in conformità all'appendice IV del D.M. Ambiente 20.10.1998.

2.1 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La documentazione esaminata per la stesura del presente studio è costituita da:

- Stralcio catastale del terreno di via Borzoli Prot. n. GE0177634/2009 del 18.05.2009.
- Stralcio P.U.C. terreno di via Borzoli.
- Stralcio P.T.C.P. terreno di via Borzoli
- Estratto del Rapporto di Sicurezza del deposito di prodotti petroliferi della Iplom S.p.A. (riesame quinquennale - settembre 2010).
- Piano Territoriale di Coordinamento "Variante concernente i criteri di controllo dell'urbanizzazione nelle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante, nonché criteri per la localizzazione di insediamenti produttivi", elaborato dalla Provincia di Genova ai sensi dell'art. 3 del D.M.LL.PP. 09.05.2001.

3. CLASSIFICAZIONE DEL DEPOSITO IPLM

Con riferimento al Rapporto di Sicurezza del settembre 2010 citato al § 2.1, il deposito *Iplom* risulta costituito totalmente da unità logiche - individuate e valutate ai sensi dell'Appendice II del D.M. Ambiente 20.10.1998 - di categoria A. Tutte invariate rispetto ai rapporti di sicurezza dell'Azienda precedentemente approvati dal Comitato Tecnico Regionale della Liguria di cui all'art. 19 del più volte citato D.L.vo 334/99 e s.m.i.

In ossequio ai criteri riportati al punto 1 "*Classificazione del deposito*" dell'Appendice IV del D.M. Ambiente 20.10.1998, in funzione della predetta valutazione delle unità logiche, il deposito risulta pertanto classificato di:

I Classe.

Tale classificazione è stata validata dal C.T.R. Liguria con le note Prot. n. 9384/VII.3.F del 16.11.2006 e DIRLIG-2161-PREV del 10.03.2010.

4. AREE DI DANNO

Dal Rapporto di Sicurezza citato in precedenza emerge che gli unici scenari incidentali che potrebbero avere conseguenze anche all'esterno del deposito di prodotti petroliferi sotto osservazione sono rappresentati da incendi.

In relazione a quanto sopra nella tabella 4.1 sono evidenziati i valori di soglia previsti dal D.M. Ambiente 20.10.1998 per l'identificazione delle aree di danno conseguenti allo scenario incidentale "incendio-radiazione termica stazionaria"; atteso che, per definizione le aree di danno sono le superfici perimetrate dall'involuppo delle curve di danno.

Scenario incidentale	Elevata letalità	Inizio letalità	Lesioni irreversibili	Lesioni reversibili	Danni alle strutture Effetti domino
Incendio (radiazione termica stazionaria)	12,5 kW/m ²	7 kW/m ²	5 kW/m ²	3 kW/m ²	12,5 kW/m ²
Bleve/Fire Ball (radiazione termica variabile)	raggio di fireball	350 kJ/m ²	200 kJ/m ²	125 kJ/m ²	200 - 800 m
Flash-fire (radiazione termica istantanea)	LFL	1/2 LFL			
UVCE/VCE (sovrapressione di picco)	0.3 bar	0.14 bar	0.07 bar	0.03 bar	0.3 bar
Rilascio tossico (dose assorbita)	LC ₅₀		IDLH		

Tabella 4.1

Dal sopra richiamato Rapporto di Sicurezza emerge che le curve di danno esterne al deposito sono solo quelle da irraggiamento termico stazionario con intensità pari a 3 kW/m² (lesioni reversibili) e quelle con intensità pari a 5 kW/m² (lesioni irreversibili).

La sovrapposizione di tali curve sullo stralcio catastale Prot. n. GE0177634/2009 del 18.05.2009 evidenzia interferenze con le particelle 223 e 221, mentre la particella 273 risulta totalmente esterna alle aree di danno, come si rileva dall'allegata Tav. 1.

Giova evidenziare che le curve di danno di cui trattasi, rappresentate nel Rapporto di Sicurezza del settembre 2010, sono le stesse curve di danno contenute nel Rapporto Definitivo di Sicurezza del luglio 2009, approvate dal Comitato Tecnico Regionale della Liguria con nota DIRLIG-2161-PREV del 10.03.2010.

5. CATEGORIZZAZIONE AMMISSIBILE PER LE AREE COSTITUENTI IL TERRENO IN OGGETTO

In funzione dell'intensità delle curve di danno che insistono sul terreno in oggetto e della Classe dell'adiacente deposito di prodotti petroliferi, dalla matrice di compatibilità di cui alla Tabella IV/1 dell'appendice IV del D.M. Ambiente 20.10.1998 sotto riportata, emerge chiaramente che:

- nella particella 223 sono ammessi insediamenti e infrastrutture di categoria CDEF;
- nella particella 221 sono ammessi insediamenti e infrastrutture di categoria ABCDEF;
- nella particella 273 è ammesso ogni tipo di insediamento e infrastruttura, in quanto esterna alle curve di danno e pertanto libera da ogni condizionamento dovuto alla normativa sul controllo dei pericoli di incidenti rilevanti.

Classe del deposito	Categoria di effetti			
	Elevata letalità	Inizio letalità	Lesioni irreversibili	Lesioni reversibili
I	EF	DEF	CDEF	ABCDEF
II	F	EF	DEF	BCDEF
III	F	F	EF	CDEF

Tabella IV/1

A completamento, di seguito si riportano le descrizioni delle categorie territoriali individuate dal citato D.M. Ambiente 20.10.1998.

Categoria A

1. zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia superiore o uguale a $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. L'area rispetto alla quale valutare detta densità è quella interessata dalla categoria di effetti considerata, in accordo alle indicazioni di cui al successivo paragrafo 3;
2. luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità ad elevata densità (per es. ospedali, case di cura, ospizi con più di 25 posti letto - asili, scuole elementari e medie inferiori, con più di 100 persone presenti).

Categoria B

1. Zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia maggiore o uguale a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e minore di $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. L'area rispetto alla quale valutare detta densità è quella interessata dalla categoria di effetti considerata, in accordo alle indicazioni di cui al successivo paragrafo 3;
2. luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità a densità medio bassa (per es. ospedali, case di cura, ospizi fino a 25 posti letto - asili, scuole elementari e medie inferiori fino a 100 persone presenti);
3. locali di pubblico spettacolo all'aperto ad elevato affollamento (più di 500 persone presenti);
4. mercati stabili all'aperto ad elevato affollamento (più di 500 persone presenti);
5. centri commerciali al coperto aventi superficie di esposizione e vendita superiore a 1000 m^2 ;
6. stazioni ferroviarie con un movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno.

Categoria C

1. Zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia maggiore o uguale a $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e minore di $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. L'area rispetto alla quale valutare detta densità è quella interessata dalla categoria di effetti considerata, in accordo alle indicazioni di cui al successivo paragrafo 3;
2. locali di pubblico spettacolo all'aperto ad affollamento medio/basso (fino a 500 persone presenti);
3. scuole medie superiori ed istituti scolastici in genere;
4. mercati stabili all'aperto ad affollamento medio/basso (fino a 500 persone presenti);
5. locali di pubblico spettacolo al chiuso;
6. centri commerciali al coperto aventi superficie di esposizione e vendita fino a 1000 m^2 ;
7. stazioni ferroviarie con un movimento passeggeri compreso tra 100 e 1000 persone/giorno;

Categoria D

1. Zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia maggiore o uguale a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e minore di $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$. L'area rispetto alla quale valutare detta densità è quella interessata dalla categoria di effetti considerata, in accordo alle indicazioni di cui al successivo paragrafo 3;
2. edifici ed aree soggetti ad affollamenti anche rilevanti ma limitatamente a determinati periodi (per es. chiese, mercatini periodici, cimiteri, etc.);

Categoria E

1. Aree con insediamenti industriali, artigianali ed agricoli;
2. zone abitate con densità reale di edificazione esistente inferiore a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. L'area rispetto alla quale valutare detta densità è quella interessata dalla categoria di effetti considerata, in accordo alle indicazioni di cui al successivo paragrafo 3;

Categoria F

1. Area entro i confini dello stabilimento;
2. area limitrofa allo stabilimento entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

6. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto argomentato nei precedenti paragrafi - in assenza dell'Elaborato *Tecnico Rischio di Incidente Rilevante di competenza del Comune di Genova ai sensi del D.M.LL.PP. 09.05.2001* - ai fini delle norme che regolano la materia dei rischi rilevanti, la compatibilità territoriale tra il terreno in oggetto e l'esistente deposito Iplom, ai sensi del D.M. 20.10.1998 e, in questo caso particolare, anche del precitato decreto del ministero dei lavori pubblici, in sintesi è la seguente:

- nelle particelle 221 e 273 è ammessa la realizzazione di ogni categoria di insediamento o infrastruttura;
- nella particella 223 non è ammessa la realizzazione solo di insediamenti o infrastrutture di cui alle categorie A e B del D.M. Ambiente 20.10.1998.

Genova, 18 aprile 2012

Dr. Ing. Agostino C. Benvenuto
Albo Ingegneri Genova n° 5549