

779

La casa ecologica 4 SETTEMBRE

Società Cooperativa Edilizia

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 14 MAG. 2012
ASC. N° 73

Genova, 2 maggio 2012

All'Ill.mo Signor
Sindaco del Comune
di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10, 1° piano
16121 GENOVA



150144 SINDACO
DIR. SUL LAB.
URBAN LAB

Oggetto: Osservazioni ex art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997, a seguito di adozione del progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova.

Avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 38, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997, il sottoscritto, Arch. Giorgio Mallarino, nato a Savona il 12 agosto 1954, in qualità di Presidente e rappresentante legale in carica della Cooperativa a responsabilità limitata "la casa ecologica IV Settembre", con sede in Genova, via Varese 2, rende le sottoestese osservazioni.

1. Località Begato. Aree identificate a catasto al foglio 27, mappali 1018 e 1020 ed altri, in proprietà superficiaria dell'esponente. Stato di attuazione del P.E.E.P. approvato con delibera Consiglio Comunale n. 2066 del 4.11.1980.

La casa ecologica 4 SETTEMBRE

Società Cooperativa Edilizia

La Cooperativa esponente, a seguito di acquisizione dalle Cooperative S.Giorgio e S.Giorgio II in liquidazione coatta amministrativa avvenuta in data 26 maggio 1989, è titolare del diritto di superficie sulle aree identificate a catasto al foglio 27, mappali 1018 e 1020 ed altri.

In relazione alle aree predette, l'esponente ritiene opportuno sottoporre all'Amministrazione procedente una serie di dati di fatto e documentali e di conseguenti considerazioni che, se opportunamente valutate, risultano idonee a condurre ad una ragionevole modifica delle previsioni del Piano adottato.

A tal fine, onde consentire un corretto inquadramento della disciplina di Piano che regola le aree di interesse, si ricorda schematicamente che:

- con D.M.LL.PP. n. 986 del 18 novembre 1965 è stato approvato il piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare nel territorio del Comune di Genova, ai sensi della legge n. 167 del 18 aprile 1962;
- con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3343 del 23 dicembre 1976 è stata approvata una rielaborazione del Piano stesso relativa alla zona di Begato, le cui previsioni sono state poi ulteriormente modificate con successive deliberazioni del Consiglio Comunale;
- in particolare, sulle aree del settore Tre della zona di Begato (che, appunto, interessano oggi l'esponente) è stata prevista la realizzazione di un volume residenziale complessivo di circa 192.930 mc e di un volume commerciale di circa 14.000 mc;

La casa ecologica 4 SETTEMBRE

Società Cooperativa Edilizia

- con atto a rogito del Notaio Moro rep. n. 108917/1984 alcuni lotti del piano di zona di Begato settore Tre (tra i quali quelli comprendenti le aree che qui rilevano) sono stati assegnati in diritto di superficie alle Cooperative S.Giorgio e S.Giorgio II, affinché le stesse procedessero alla realizzazione dell'intervento approvato;
- a seguito della liquidazione coatta amministrativa delle Cooperative assegnatarie, le aree costituenti i lotti 3A e 3B del Piano di zona di Begato settore Tre sono stati trasferiti alla Cooperativa odierna esponente, disponibile ad accollarsi i relativi obblighi convenzionali ed economici, con le destinazioni ad esse già precedentemente assegnate dal Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- per quanto in particolare riguarda il lotto A (per cui il P.E.E.P. prevedeva 30.000 mc edificabili con destinazione residenziale e 14.000 mc edificabili con destinazione commerciale), la Cooperativa esponente ha realizzato esclusivamente la parte di intervento con destinazione residenziale;
- allo stato, in riferimento al menzionato lotto A, residua pertanto ancora da realizzare il previsto volume di 14.000 mc, a destinazione commerciale.

2. Osservazioni e proposta di modifica.

Premesso quanto sopra, si osserva come il Piano Urbanistico Comunale recentemente adottato – a quanto è dato comprendere - non abbia tenuto conto delle previsioni relative alla zona di Begato settore Tre, lotto A, contenute nel P.E.E.P. richiamato, limitandosi esclusivamente a contemplare

La casa ecologica 4 SETTEMBRE

Società Cooperativa Edilizia

l'edificio ivi già eseguito, avente – come detto - destinazione residenziale e sembrando quindi precludere la compiuta attuazione del Piano, segnatamente per quanto concerne la prevista edificazione commerciale.

In particolare, infatti, il Piano adottato ha trasformato il precedente ambito BB.c (per il quale il P.U.C. vigente statuisce che: “[...] sono parzialmente confermate le previsioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del presente P.R.G., per cui è consentita una residua attività edificatoria di completamento su lotti liberi esistenti, secondo i parametri normativi previgenti”) in ambito BB.RQ, in riferimento al quale non si reperisce, invece, alcuna previsione che assicuri il completamento del preesistente P.E.E.P..

Ed in effetti, il Piano adottato inserisce tra gli ambiti assoggettati a regolamentazione speciale un altro e diverso Lotto del Piano di zona di Begato (Lotto 3D), omettendo invece ogni riferimento al Lotto A. Per il solo Lotto 3D, si ammette il completamento precisando che *“E' consentita, conformemente all'Accordo di Programma stipulato fra il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Liguria ed il Comune di Genova per l'attuazione del progetto di cui al D.M. 16.3.2006 'Recupero di immobili da destinarsi ad edilizia sociale', ed in ragione dell'interesse pubblico sotteso da tale programma, l'attuazione del Lotto 3D del Piano di Zona di Begato”*.

Dall'esame del Piano adottato, quindi, emerge un contrasto fra le nuove previsioni e le previsioni del preesistente piano attuativo in via di ultimazione, le cui indicazioni urbanistiche - secondo consolidato principio giurisprudenziale – dovrebbero, invece, avere rilevanza in sede di successiva pianificazione, tanto più quando – come nel caso – i soggetti attuatori sono

La casa ecologica 4 SETTEMBRE Società Cooperativa Edilizia

onerosamente subentrati a terzi ed hanno dato luogo alla maggior parte dell'urbanizzazione prevista a sostegno degli interventi programmati, che pertanto non vi è ragione alcuna di precludere.

A tale proposito, i pronunciamenti giurisprudenziali reperibili sull'argomento precisano che la valenza innovativa, di regola anche assoluta, di un nuovo strumento urbanistico generale trova un limite proprio nelle previsioni urbanistiche e convenzionali contenute nei piani attuativi preesistenti, sulle quali si basa una posizione giuridica soggettiva considerata degna di tutela dall'ordinamento e che – salvi casi limite da enunciare in motivazione – non può essere obliterata in sede di successive modifiche pianificatorie.

A ciò si aggiunga, oltretutto, che nel caso in esame il soggetto attuatore ha già eseguito gran parte dell'intervento, realizzando pressoché *in toto* anche le programmate opere di urbanizzazione, cosicché l'eventuale sopravvenuta impossibilità per lo stesso di completare l'intervento con l'edificazione mancante integrerebbe potenzialmente un'ipotesi di arricchimento senza causa in capo alla Pubblica Amministrazione.

In considerazione delle esposte osservazioni, pare quindi potersi ragionevolmente proporre a Codesta On.le Amministrazione, in sede di redazione del progetto definitivo, di modificare le previsioni di Piano relative alle aree identificate a catasto al foglio 27, mappali 1018 e 1020, consentendo alla Cooperativa odierna esponente – in qualità di titolare del diritto di superficie gravante su tali aree – di completare l'intervento a suo tempo programmato ed approvato relativamente al Lotto 3A del Piano di

La casa ecologica 4 SETTEMBRE
Società Cooperativa Edilizia

zona di Begato, prescrivendo eventualmente gli adeguamenti di destinazione o di collocazione di dettaglio ritenuti opportuni.

*** **

Con il presente atto di osservazioni, si insta, pertanto, affinché Codesta On.le Amministrazione, per le ragioni anzidette, voglia modificare nel senso sopra indicato lo Strumento Urbanistico Comunale *in itinere*.

Auspiciando di avere reso un utile apporto collaborativo, si ringrazia anticipatamente per l'attenzione e – confidando nell'accoglimento – si porgono cordiali saluti.

Per la Cooperativa La Casa Ecologica IV Settembre

Il rappresentante legale

Arch. Giorgio Mallarino

