

SERANDA s.r.l.

COMUNE DI GENOVA

PROTOCOLLO

11 MAG 2012

150163 SIMAGO

DIR. SUL URB.

URBAN LAB.

URBAN. - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11.4 MAG. 2012 790
FASC. N° 73



Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante 10 - 1° piano
16121 Genova

ns rif. BmSA
Genova, 7 maggio 2012

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011.
Presentazione di osservazioni.

La scrivente Società SERANDA s.r.l. nella persona del Legale Rappresentante Ing. Davide Zucca, domiciliato ai fini della presente presso la sede della Società, esaminato il progetto in oggetto, presenta ai sensi di Legge, le seguenti osservazioni.

Si espone anzitutto che

1. la scrivente Società è titolare di un progetto di riqualificazione del tessuto edilizio urbano avente titolo *demolizione dell'edificio di via Ballaydier 7A e 9 con recupero della SA competente*, autorizzato in data 20 maggio 2003 n 376 – progetto SU 89/2003, conseguente anche all'ordinanza del Sindaco n 641 del 11 dicembre 2002, emessa per l'eliminazione della situazione di pericolo, compreso nella vigente edizione del PUC in zona **distretto 38d sub-settore 3**, ove possono essere realizzate trasformazioni edilizie a parità di SA tra il demolito e il costruito (consistenza area mq 350 circa, edificabilità residua di 419,10 mq di SA)

Il laborioso iter di acquisizione e di trasformazione (documentabile) degli immobili di cui sopra può essere così sintetizzato:

- acquisizione parziale con decreto di trasferimento del Tribunale 6 dicembre 2002 per aggiudicazione asta del 5 novembre 2002
 - acquisizione parziale con preliminare di vendita primo dicembre 2002 e atto di trasferimento definitivo 18 luglio 2003
 - progetto di cui al punto uno licenziato con provvedimento 376 del 20 maggio 2003
 - lavori svolti nel periodo immediatamente successivo in quanto l'immobile risultava suscettibile, secondo il parere dell'Ufficio Pubblica Incolumità, di crolli parziali.
 - acquisizione del mappale 459 foglio 46 dall'Autorità Portuale in data 6 dicembre 2007 con atto del Notaio Griffo (istanza di interesse all'acquisizione per completamento area, formulata nel periodo aprile 2003)
2. le originarie regole del PUC (2000), relativamente al trasferimento della Superficie Agibile, prevedevano sinteticamente che la SA potesse trasferirsi liberamente, indipendentemente dalla provenienza, per nuove costruzioni su lotti liberi delle zone BA e BB ovvero riconvertire zone RH o incrementare superficialmente ristrutturazioni edilizie in varie zone; inoltre non si faceva discriminazione tra i possibili produttori di SA privati o pubblico in quanto la SA una volta iscritta nell'apposito registro del Comune perdeva la propria provenienza. Per quanto riguarda il distretto 38 d sub-settore 3 in esame va ricordato che sono possibili demolizioni e

SERANDA s.r.l. - c

Tribunale di Genova

[Redacted area]

[Redacted area]

ricostruzioni in sito a parità di SA mentre se la stessa viene trasferita, deve essere considerata al 50%

3. nel tempo si sono succedute alcune varianti al PUC, tutte tendenti a svilire il significato perequativo e il ruolo premiale del meccanismo della Superficie Agibile, nato per incentivare interventi di riqualificazione e realizzazione di servizi, sia nel sito di origine che di destinazione della S.A., attivando di fatto l'attuazione degli obiettivi del piano di miglioramento degli ambiti degradati e di rigenerazione urbana e ambientale delle aree dismesse, anche in contesti periferici della città.

si rammenta anzitutto la variante n 74 del 26 settembre 2006

successivamente a seguito di rinnovo politico della Città è stata varata una ulteriore variante n 85 del 17 novembre 2009

successivamente all'approvazione definitiva della variante di cui al punto precedente, la scrivente, con lettera 2 novembre 2010 protocollata il 3, evidenziava la necessità di apportare una correzione ai contenuti della variante che limitava alla sola ricostruzione di edifici preesistenti in zona AS, l'impiego della SA derivante da demolizioni in zona AS. I contenuti della comunicazione venivano parzialmente accolti con delibera 53 del 26 luglio 2011. Analizzando però in modo più completo la portata di tale delibera si evidenzia che pur estendendo in misura modesta il campo di utilizzazione della SA accantonata dai privati, introduce a proprio vantaggio anche l'utilizzazione di SA proveniente da zone F del quale è principale possessore.

4. il progetto di PUC in oggetto svilisce definitivamente il titolo della Superficie Agibile penalizzando particolarmente gli operatori privati che hanno accantonato tale bene, per aver compiuto, o tentato di compiere, delle virtuose trasformazioni del tessuto urbano nelle periferie della Città.

Infatti l'articolo 10 paragrafo 2.3 del "progetto" prescrive che la Superficie Agibile accantonata nella vigenza del precedente PUC (quello attuale) *potrà essere utilizzata, con la stessa destinazione d'uso, esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi.....*; il successivo paragrafo 2.4 definisce le "opportunità" e le modalità di impiego della SA introducendo la previsione, *in alcuni casi, ...di un Indice di Massima Densificazione*. Dall'esame dei singoli Distretti o Settori appare evidente che questi prendono in esame importanti parti del tessuto cittadino, sia per collocazione che per dimensione superficaria; è altrettanto evidente che queste zone sono già dotate di ampie capacità edificatorie proprie (I.U.I.) e non abbisognano facilmente di apporti esterni di SA per ottenere un indice IMD maggiore di quello I.U.I. Base o Massimo già assegnato e di difficile applicazione per problemi legati anche solo in relazione agli assetti fisici dei distretti così come individuati

Ciò almeno pare certamente sostenibile al riguardo della SA accantonata dai privati che, per quanto risulta alla scrivente, è frazionata in quantitativi non grandi, tra un numero significativo di proprietari. Diverso potrebbe essere per il Comune che prevede negli altri paragrafi la possibilità di permutare discrezionalmente edificabilità (SA) con immobili necessari a funzioni pubbliche.

Appare evidente che il Comune attribuisce a sé una funzione arbitraria sulla natura e sull'opportunità di trasferimento della Superficie Agibile; ruolo che se da un lato può essere condivisibile dall'altro evidenzia una disparità di trattamento inammissibile; infatti penalizza la



SERANDA s.r.l.

SA già accantonata dai privati e premia in ogni condizione e utilizzazione quella propria, anche se accantonata alle condizioni poste dal Piano previgente.

Si osserva come l'insieme delle modifiche imposte al meccanismo di trasferimento di S.A., come il mantenimento di destinazione d'uso della S.A. accantonata, la univoca destinazione nei soli distretti di trasformazione, non sembrano perseguire risultati di tipo qualitativo rispetto alla configurazione degli interventi sul territorio, ma solo limitare l'uso in determinati contesti o le modalità di utilizzo della Superficie Agibile accantonabile; la nuova disciplina illustrata nel Progetto Preliminare di PUC propone di fatto una riduzione di efficacia della norma di trasferimento nel suo complesso e con essa riduce la possibilità di attivare il meccanismo incentivante della perequazione per migliorare i processi di attuazione del piano e dei suoi obiettivi di riqualificazione della città, soprattutto nell'attuale quadro di recessione e di crisi economica nel quale risultano già difficili gli equilibri di singole operazioni e nel quale diventa essenziale individuare sempre più efficaci strumenti di perequazione e di governance tra i diversi soggetti pubblici e privati, per attivare risorse sempre più scarse e finalizzarle al recupero, alla rigenerazione urbana e ambientale del territorio.

Da quanto precede si evidenzia che il Comune ha introdotto nell'arco di soli sette/otto anni, ben quattro varianti significative del Piano Urbanistico Comunale, tutte a danno dell'operatore privato, concludendo con l'attuale progetto di PUC che determinerebbe, se così approvato, un definitivo rilevante danno, dato dalla quasi impossibilità di vendere la SA residua, accantonata con l'attuale normativa; in pratica l'azzeramento di una importante voce di bilancio che provoca una posizione finanziaria difficile se non insanabile, almeno nel caso in esame.

Con la normativa più recente il Comune attribuisce a sé un evidente ruolo arbitrale sulla natura e sull'opportunità di trasferimento della Superficie Agibile. Se il Comune deve o vuole avere questo ruolo particolare, fortemente limitativo per gli altri, lo assuma integralmente, ritirando dalla "circolazione", a condizioni di mercato dimostrabili, il bene che oggi disconosce: la Superficie Agibile accantonata dai privati e diventi Lui l'unico possessore di SA.

In alternativa il Comune ponga regole di perequazione urbanistica che consentano una più efficace attuazione del piano anche attraverso le risorse dei privati e che si configurino come concreti incentivi alla realizzazione di progetti che conseguano obiettivi del PUC anche attraverso una normativa con maggiori gradi di flessibilità e semplicità per accantonare e ridistribuire SA nel territorio secondo criteri di perequazione degli indici e/o di premialità in funzione di minore o maggiore attuazione di servizi pubblici connessi alla progetto di città espresso dalla Pubblica Amministrazione proprio negli specifici Municipi interessati dagli interventi di origine della S.A.

Auspicando un positivo accoglimento dell'Amministrazione Comunale teso a modificare le norme in oggetto nel senso sopra indicato, la scrivente resta a disposizione per ogni chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Nel caso in cui Questa Amministrazione ritenesse di mantenere inalterata o adeguare in modo incongruo la norma in oggetto, la Scrivente a tutela dei propri interessi si riserva di intraprendere in ogni sede, ogni azione meglio vista.

Con osservanza



SERANDA s.r.l. -