

# SERANDA s.r.l.

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



ns rif. VmSA  
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 ricadente in zona AS, di *riqualificazione urbana e ambientale per il recupero di un organismo edilizio ex cartiera a funzioni residenziali e la realizzazione di parcheggi privati e di spazi pubblici, con parziali demolizioni e accantonamento S.A., Genova Voltri, Borgo di San Bartolomeo delle Fabbriche, via Costa del Vento provvedimento - CDS 19/05*
2. l'iter di acquisizione e di trasformazione (documentabile) della compessa iniziativa immobiliare, può essere così indicato:  
formulazione della proposta di acquisto immobile 13 agosto 2003  
stipula del preliminare di vendita 5 novembre 2003  
integrazioni di accordi 30 aprile, 4 luglio e 17 dicembre 2004  
atto di precisazioni dei venditori 28 luglio 2005  
sottoscrizione dell'atto di vendita 22 novembre 2005  
Conferenza dei Servizi referente per approvazione Progetto al pto1 del 22 marzo 2005  
Conferenza dei Servizi deliberante per approvazione Progetto al pto1 del 16 dicembre 2005  
inizio lavori 24 aprile 2006  
Conferenza dei Servizi deliberante di variante al Progetto approvato del 2 aprile 2010
3. ai fini della presente si evidenzia che la SA, accantonata con il Progetto e ancora disponibile, è di mq 650 circa e che la stessa SA risulta ancora nella disponibilità della Scrivente in quanto non ceduta a terzi né impiegata in altre iniziative immobiliari gestite direttamente dalla scrivente
4. 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
5. 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

SERANDA s.r.l. -

[Redacted signature area]

731

SIMPAW - DIM. SUL CRB  
URBAN LAB

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

## SERANDA s.r.l.

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.

6. si rammenta anzitutto la variante n. 74 del 26 settembre 2006 che, si proponeva di limitare l'edificabilità nelle zone BA e BB mediante l'innalzamento della superficie del lotto minimo e la riduzione dello I.U.I.
7. successivamente, a seguito di rinnovo politico della Città, è stata varata la variante n 85 del 17 novembre 2009, che ha modificato il meccanismo perequativo legato al trasferimento di S.A., ha introdotto nuove zonizzazioni e definito conseguentemente che
  - non fosse più possibile realizzare nuove costruzioni su lotti liberi nelle ex zone BA e BB
  - non fosse più possibile convertire la zona RH con apporto di SA
  - la SA accantonata, nella maggior parte dei casi, mantenesse la provenienza e potesse essere trasferita solamente in zone omogenee a quelle di provenienza (nel caso in esame la SA accantonata nel progetto in premessa poteva essere solamente impiegata per incrementare la SA esistente in altre zona AS)
  - la SA accantonata potesse essere impiegata solo per incrementi della SA esistente anche con sopraelevazione o innalzamento dell'immobile
  - solo la SA accantonata da immobili (Pag 103 delle norme specifiche) " .... interferenti con la realizzazione di opere pubbliche", fosse premiata.

N.B.: poiché l'unico "investitore in opere pubbliche" era ed è il Comune, lo Stesso risulta essere l'unico produttore di SA pregiata tale, ad esempio, da essere trasferita più liberamente, discriminando la SA prodotta da privati.

8. 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.
9. il progetto di PUC in oggetto svilisce definitivamente il titolo della Superficie Agibile penalizzando e danneggiando 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, in attuazione agli obiettivi perseguiti dal piano.
10. 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

SERANDA s.r.l. - [redacted] 10121 Genova

[redacted]

importanti parti del tessuto cittadino, sia per collocazione che per dimensione superficiaria; 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 dello stesso articolo del “progetto” la possibilità di permutare discrezionalmente edificabilità (SA) con immobili “necessari a funzioni pubbliche”.

Appare evidente che il Comune attribuisce a sé una funzione arbitrale 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 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.

Nella normativa più recente il Comune attribuisce inoltre 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



## **SERANDA s.r.l.**

maggior attuazione di servizi pubblici connessi al progetto di città espresso dalla Pubblica Amministrazione proprio negli specifici Municipi interessati dagli interventi di origine della S.A.

Auspiciando 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. –

[Redacted box]

[Redacted box]