

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



ns. rif. BcTR

Genova, 7 maggio 2012

Genova - Via SUL CUR - URBAN LAB

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. fin dal febbraio 2004 veniva richiesta al Comune la disponibilità dell'area occupata dall'edificio di via Balleydier civ 7, collocata dalla zonizzazione del PUC in zona **distretto 38d sub-settore 3**, per configurare sull'area complessiva derivante dall'unione di quella qui richiesta, unita a quelle confinanti, un progetto unitario di sistemazione della zona.

Con determinazione dirigenziale n 133.2.0./208 del 6 novembre 2008, il Comune poneva in vendita mediante asta pubblica l'area ex civ 7 di 160 mq circa con 136,62 mq di capacità edificatoria, dando prelazione a Società operanti in Lungomare Canepa. All'asta partecipava anche la Società scrivente venendo preceduta nella graduatoria degli aggiudicatari da altre due Società.

Con determinazione dirigenziale 133.2.0.-244, del 29 dicembre 2010, il Comune, preso atto del mancato interesse dei precedenti aggiudicatari a procedere all'acquisto dell'area ex civ 7 di via Balleydier, ha comunicato alla Scrivente l'aggiudicazione definitiva a fronte della quale la Stessa ha versato le somme richieste, in attesa della formalizzazione definitiva

2. la scrivente stava concludendo una concreta ipotesi di ricostruzione in sito, (sul sedime dell'ex civ 7 e per la SA promessa in acquisto dal Comune) coerente col PUC vigente, distribuendo la SA al piano strada (via De Marini) insieme a locali tecnici di altezza interna di m 6 (cabina elettrica di trasformazione e quadri di distribuzione) per lo sviluppo dell'attività di commercializzazione e distribuzione di energia elettrica che la scrivente già svolge in zona e al piano superiore per uffici della Società.
3. Nelle more dello sviluppo delle progettazioni preliminari, è stato adottato il PUC nell'edizione di cui alla deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011, che prevede per la zona ex distretto 38d sub-settore 3, la zona **AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica: produttivo-urbano**.

Va evidenziato che la normativa che regola tale zonizzazione prevede una disciplina molto articolata, certamente idonea a regolare l'edificazione in ampie zone di territorio ma che se applicata rigidamente al residuo d'area in esame (5% circa dell'intera superficie del sub settore 3) rischia di risultare progettualmente limitativa e fortemente punitiva nei confronti di chi, ha dovuto confrontarsi con un iter acquisitivo lungo e defatigante, subire le incertezze dell'Ente e sostenere oneri economici e finanziari dimostrabili consistenti.

SERANDA s.r.l. - [redacted]

[redacted]

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

Per tutto quanto in precedenza esposto si chiede che le nuove previsioni di cui al Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011, in oggetto, siano adeguate a consentire la realizzazione della trasformazione dell'area in questione come in precedenza sommariamente individuata senza penalizzare un'iniziativa che lo stesso Comune, in varie occasioni ha tentato di favorire e che solo oggi, per i motivi in precedenza esposti, potrebbe vedersi concretizzata.

Si evidenzia ancora che in questa ipotesi di trasformazione la SA competente all'acquisto, precedentemente indicata, resterebbe in sito e non si inserirebbe nei meccanismi di trasferimento resi difficoltosi dal progetto di PUC in oggetto.

Ausplicando un positivo accoglimento dell'Amministrazione Comunale teso ad armonizzare 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 con l'introduzione della nuova norma rendesse impossibile o non conveniente la trasformazione dell'area come in precedenza ipotizzata, la Scrivente a tutela dei propri interessi si riserva di rinunciare all'acquisto ed intraprendere in ogni sede, ogni azione meglio vista.

Con osservanza.

