

Avv. ROBERTO DAMONTE

16128 GENOVA

794

[Redacted]

[Redacted]

Genova, 3 maggio 2012

08 MAG. 2012

Al

Comune di Genova

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

16121 GENOVA

RACCOMANDATA A/R

Alla

Provincia di Genova,

Piazz.le Mazzini, 2

16100 GENOVA

RACCOMANDATA A/R

Alla

Regione Liguria

Piazza De Ferrari, 1

16121 GENOVA

RACCOMANDATA A/R

Osservazioni ex art. 40, comma 3, L.R. n. 36/1997 e s.m.i. al Progetto

Preliminare del P.U.C. di Genova

adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011

dei Sigg. Franco Trentini, nato [Redacted] 1949 ed ivi residente alla

[Redacted] e Giovanni Trentini, nato [Redacted]

[Redacted] residente in [Redacted] assistiti nel

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 11 4 MAG. 2012
FASC. N° 73

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO
11 MAG 2012
N° 150245

SIMPACO - DIR. SUI URB - URBAN LAB

presente atto dall'Avv. Roberto Damonte, con studio in

, presso il cui studio eleggono domicilio,

premesse che:

- i Sigg. Trentini sono proprietari di un terreno sito in Genova alla Via Trase, contraddistinto al N.C.T. dal mappale n. 644 del Foglio n. 52 - Sez. V;
- nel corso del 1987 i predetti Sigg. Trentini hanno presentato al Comune di Genova un Piano Particolareggiato di iniziativa privata (contraddistinto come progetto n. 575/1987), finalizzato al completamento di un villino bifamiliare sul citato terreno;
- il procedimento avviato dai Sigg. Trentini con la presentazione di detto progetto n. 575/1987, peraltro, non è stato portato a compimento in ragione del suo mancato inserimento nel Programma Pluriennale di Attuazione;
- in particolare i Sigg. Trentini sono venuti successivamente a conoscenza che, con nota 15/06/1989 prot. n. 5347, il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova aveva comunicato al Servizio Urbanistica il parere favorevole 11/05/1989 espresso dalla Commissione Edilizia Integrata in relazione all'anzidetto Piano Particolareggiato di iniziativa privata, segnalando che *“dalla documentazione agli atti del Servizio scrivente, l'intervento proposto non parrebbe inserito in P.P.A.”*;
- con deliberazione di C.C. 25/11/2003 n. 113, il Comune di Genova ha avviato un procedimento finalizzato all'approvazione di varianti al P.U.C. volte all'eliminazione di errori materiali o di previsioni *“superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi”* o, comunque, *“ormai superate e che di fatto si prospettano come ostative nei confronti degli obiettivi di fondo perseguiti dalla Civica Amministrazione”*;

- nell'ambito di tale procedimento amministrativo, i Sigg. Trentini hanno formalmente presentato alla Civica Amministrazione le osservazioni 5/03/2004, con le quali hanno segnalato i fatti sopra sinteticamente illustrati, dei quali erano nel frattempo venuti a conoscenza, significando altresì che serie ragioni di carattere personale avevano in precedenza impedito agli stessi di svolgere approfondimenti circa la predetta davvero anomala situazione;

- i Sigg. Trentini hanno dunque chiesto al Comune di riclassificare la zona di interesse (da "RC" in "BB.c*"), così da poter concludere il procedimento avviato con la citata istanza n. 575/1987 e ancora (davvero sorprendentemente) pendente;

- con deliberazione di Consiglio Comunale 24/01/2006 n. 10, avente ad oggetto "*adozione della variante ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 36/97 e s.m.i. per la ridefinizione urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni*", il Comune – al termine di "specifica valutazione di ogni singola istanza pervenuta e delle varie tematiche segnalate" – ha ritenuto "*opportuno correggere le indicazioni di Piano riconducibili ad errori, superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi o previsioni ormai superate*";

- il Comune, con particolare riferimento alle osservazioni presentate dai Sigg. Trentini, ha acquisito:

- sia l'atto della Commissione Edilizia Integrata 26/10/2005 prot. n. 2875/36, recante **parere favorevole** in relazione alla variante in questione, in quanto essa consente di "eliminare alcuni errori o incongruenze procedurali, correggendo la destinazione urbanistica di

modeste parti del territorio comunale in modo da evitare di consolidare situazioni che favoriscano l'abbandono e il degrado degli immobili sia pubblici che privati";

- sia il **parere favorevole** del Consiglio Circostrizionale IX Levante 17/5/2004 n. 195;

- a seguito di tale approfondita istruttoria, il Comune ha ammesso che il mancato inserimento nel Programma Pluriennale di Attuazione del Piano Particolareggiato presentato dai Sigg. Trentini è dipeso da "**un equivoco di natura burocratica** *avvenuto in sede di revisione del PRG '80 a causa della mancanza di comunicazioni circa l'esito della pratica di Piano Particolareggiato, per cui **riconoscendo un errore di carattere procedurale** ed in considerazione dell'entità dell'intervento", ha proposto di modificare parzialmente la zonizzazione al fine di destinare il terreno dei Trentini a sottozona "BE", vale a dire a sottozona nella quale le funzioni caratterizzanti sono la residenza, l'agricoltura e l'artigianato, a fronte di una precedente destinazione a sottozona "RC" (la cui funzione caratterizzante è quella delle strutture turistiche, non più rispondente allo stato dei luoghi);*

- con nota 28/11/2006 prot. n. 854427, pervenuta alla Provincia in pari data (prot. n. 130690), il Comune ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale la citata deliberazione n. 10/2006, unitamente alla pertinente documentazione;

- dopo quasi quattro mesi dal ricevimento di tale documentazione, con provvedimento dirigenziale dell'Area 05 - Urbanistica e Pianificazione Generale e di Settore 26/3/2007 n. 1829, la Provincia di Genova ha inopinatamente formulato taluni rilievi in ordine alla citata variante,

affermando che, al fine dell'introduzione della sottozona "BE" nell'area di proprietà dei Sigg. Trentini, non sarebbe pertinente il riferimento a *"disguidi burocratici in sede di revisione del P.R.G. '80 circa la mancata attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata"*, nonché che l'introduzione di detta sottozona comporterebbe un'asserita disparità di trattamento rispetto a non precisati soggetti che si troverebbero in situazioni analoghe rispetto a quella dei Sigg. Trentini, tenuto conto che la destinazione "BE" (insediamenti residenziali di transizione tra il tessuto urbano e la zona agricola destinati a completamento) mal si concilierebbe con il *"contesto di un territorio per lo più ineditato"*;

- la Provincia ha genericamente rilevato che la variante in questione sarebbe *"incongrua rispetto allo stato dei luoghi"*, anche in relazione alla richiesta degli esponenti, i quali riferendosi all'ambito speciale BBc avrebbero richiamato la disciplina delle zone "AE" del PRG del 1980;

- con deliberazione di C.C. 5/02/2008 n. 5 – **due anni dopo** rispetto all'adozione della variante di cui alla delibera di C.C. n. 10/2006 e oltre dieci mesi dopo l'emanazione del provvedimento provinciale n. 1829/2007 – il Comune ha sorprendentemente annullato la variante proposta *"in quanto i motivi di illegittimità sollevati dalla Provincia fanno venir meno i presupposti posti a base della variante, facendo così rivivere la destinazione del PUC come approvato"*;

- per quanto concerne l'istanza dei Sigg. Trentini, la Civica Amministrazione ha (acriticamente) richiamato i rilievi formulati dalla Provincia, annullando la variante di che trattasi in ragione dei *"motivi di illegittimità sollevati dal parere provinciale di cui si condivide la sostanza"*;

CONSIDERATO CHE:

- l'annullamento della variante ha fatto rivivere sull'area la destinazione del PUC come approvato, ossia sottozona RC la cui funzione caratterizzante è quella delle strutture turistiche non più corrispondenti allo stato dei luoghi;
- la Provincia non aveva approvato la variante poiché la destinazione BE mal si conciliava con il contesto di un territorio per lo più in edificato;
- la decisione finale del Comune di annullare la variante è incongrua e contraddittoria, poiché dopo un lungo iter istruttorio in cui ha palesemente affermato l'evidente errore in cui era incorso inserendo l'area nella sottozona RC, ha avvallato l'immotivata decisione della Provincia;
- la variante avrebbe permesso di riqualificare la zona recuperando la precedente destinazione EA del PRG del 1980 che rispecchiava adeguatamente le reali esigenze territoriali e paesaggistiche della zona;

RITENUTO CHE:

- il Progetto Preliminare di PUC adottato con DCC n. 92 del 7 dicembre 2011 classifica il terreno in parola nell'ambito AR-PR "Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale" tra le cui destinazioni d'uso è prevista quella residenziale, oltre a: artigianato al minuto, agricoltura ed allevamento, strutture ricettive ed alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- sebbene tra le destinazioni dell'ambito sia compresa quella residenziale, gli interventi per le nuove costruzioni sono assentiti nei limiti dei seguenti parametri: *"0,02 mq/mq con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; la superficie agibile massima per ogni singolo*

intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq”;

- i sopraccitati parametri sono particolarmente restrittivi per la zona de qua a fronte di un indice di edificabilità (pari a 0,02 mq/mq) che non consentirebbe la realizzazione di alcuna nuova costruzione (in quanto eccessivamente basso) nonché del vincolo di un lotto minimo (assai esteso) di 2.500 mq contigui;

- nella specie tali limitazioni determinano l'impossibilità di realizzare l'intervento edilizio proposto dai Sigg. Trentini, compatibile con la destinazione dell'area, ma di fatto irrealizzabile;

- l'attuale disciplina della zona conferma la compatibilità del progetto con l'indirizzo pianificatore dell'ambito (recuperando la disciplina prevista dall'originaria destinazione del PRG '80), permettendo di superare la paradossale situazione che negli anni ha “bloccato” la realizzazione del predetto progetto, appare opportuno che l'indice di edificabilità previsto nell'ambito AR-PR sia incrementato per le nuove costruzioni a 0,1 mq/mq e che il lotto minimo asservibile non sia superiore a 1.500 mq. in modo da garantire che concretamente nell'area si realizzino nuove opere a destinazione residenziale come previsto nel PUC;

ritenuto altresì che

- il progetto preliminare di PUC prevede diversi ambiti di riqualificazione, l'area potrebbe essere assegnata ad un ambito che meglio rispecchia le esigenze della stessa in relazione al contesto in cui è collocata, in specie nell'ambito AR-UR “Ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale”, avente parametri che meglio si conciliano con l'area de qua.

Tanto premesso, considerato e ritenuto

si insta

affinché Codesta Spettabile Civica Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto preliminare di P.U.C. ed in accoglimento delle suesposte argomentazioni voglia:

- inserire nella nuova disciplina urbanistica dell'ambito AR-PR, in punto di interventi di nuova costruzione, nuovi parametri aumentando l'indice di edificabilità a 0,1 mq/mq e diminuendo la superficie del lotto asservibile a non più di 1.500 mq. contigui al fine di garantire l'effettiva possibilità di realizzare una nuova costruzione a destinazione residenziale;
- in subordine, inserire l'area in un altro ambito di riqualificazione, ossia nell' AR-UR "Ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale", avente una disciplina più congrua rispetto alla contesto territorio in cui è ubicata l'area dei Sigg. Trentini.

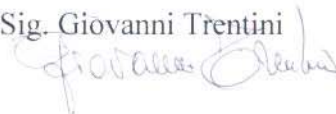
Si prega di inviare il presente atto ai competenti uffici per l'accoglimento delle richieste sopra argomentate.

Con osservanza.

Sig. Franco Trentini



Sig. Giovanni Trentini



Avv. Roberto Damonte



Ill.mo sig. Sindaco di Genova
Via Garibaldi 9
16124 GENOVA

7.94/1
MB

OGGETTO: Osservazioni ex art. 40, comma 3, L.R. 36/1997 e s.m.i. al Progetto preliminare del P.U.C. di Genova, adottato con delibera del C.C. n°97 del 7 Dicembre 2011

Richiedenti: Sigg. Franco Trentini, [redacted] residente [redacted] e Giovanni Trentini, nato a [redacted] il 04/07/1944, residente in Via [redacted] a.

Sito: Terreno Via Trasi, Genova Bavari (Mapp. 644 e 682, GE SEZ 5, foglio 52)

Facendo riferimento a quanto presentato presso Codesta Civica Amministrazione in data 4 Maggio 2012, in forma di Osservazione al PUC in oggetto, fatte salve le premesse contenute in detta osservazione, sottolineando il fatto che detta richiesta nasce dalla volontà dei richiedenti di eliminare una situazione di degrado causata dall' interruzione forzata della costruzione di un edificio bifamiliare approvato con Licenza Edilizia n° 1029 del 25 Giugno 1971 e successivo rinnovo con voltura a nome dei richiedenti n° 1853 del 23 Dicembre 1974, Licenza poi ritirata dalla Pubblica Amministrazione a lavori iniziati con motivazioni che i richiedenti non condivisero e che qui si omettono, bloccando di fatto la costruzione alla preparazione dell'area con muri di sostegno eseguiti ed al primo ordine di pilastri realizzato. Nonostante i vari tentativi di ottenere l'autorizzazione a completare l'opera, come ampiamente descritto nelle osservazioni del 4 Maggio 2012, lo stato dei luoghi è, di fatto, bloccato alla situazione in essere nel 1975, con il costruito oramai fatiscente ed inutilizzabile, con evidente degrado del sito.

Tutto ciò premesso, in alternativa e/o sostituzione di quanto richiesto, si richiede che Codesta Amministrazione voglia:

-) Inserire l'area in questione, di proprietà dei richiedenti, completamente in Zona AR-PR, anche per la porzione ricadente in Zona AC-NI.

-) Limitare, per quanto nei poteri attribuitiLe, la dimensione del lotto minimo edificabile, in detta zona, il più vicino alla superficie attuale del lotto in questione (2065 mq. globali).



SINDACO MIN. URBANISTICA - SERV. URBANISTICA

In caso di accoglimento i richiedenti, nell'ipotesi che riuscissero ad acquisire altra area asservibile, potrebbero presentare istanza di nuova costruzione per un edificio monofamiliare con caratteristiche congrue al dettato del PUC, riqualificando il sito ed attuando le finalità di presidio ambientale alla base delle Nd'A in zona AR-PR.

Genova, (data deposito Archivio Protocollo Generale)

Allegati:

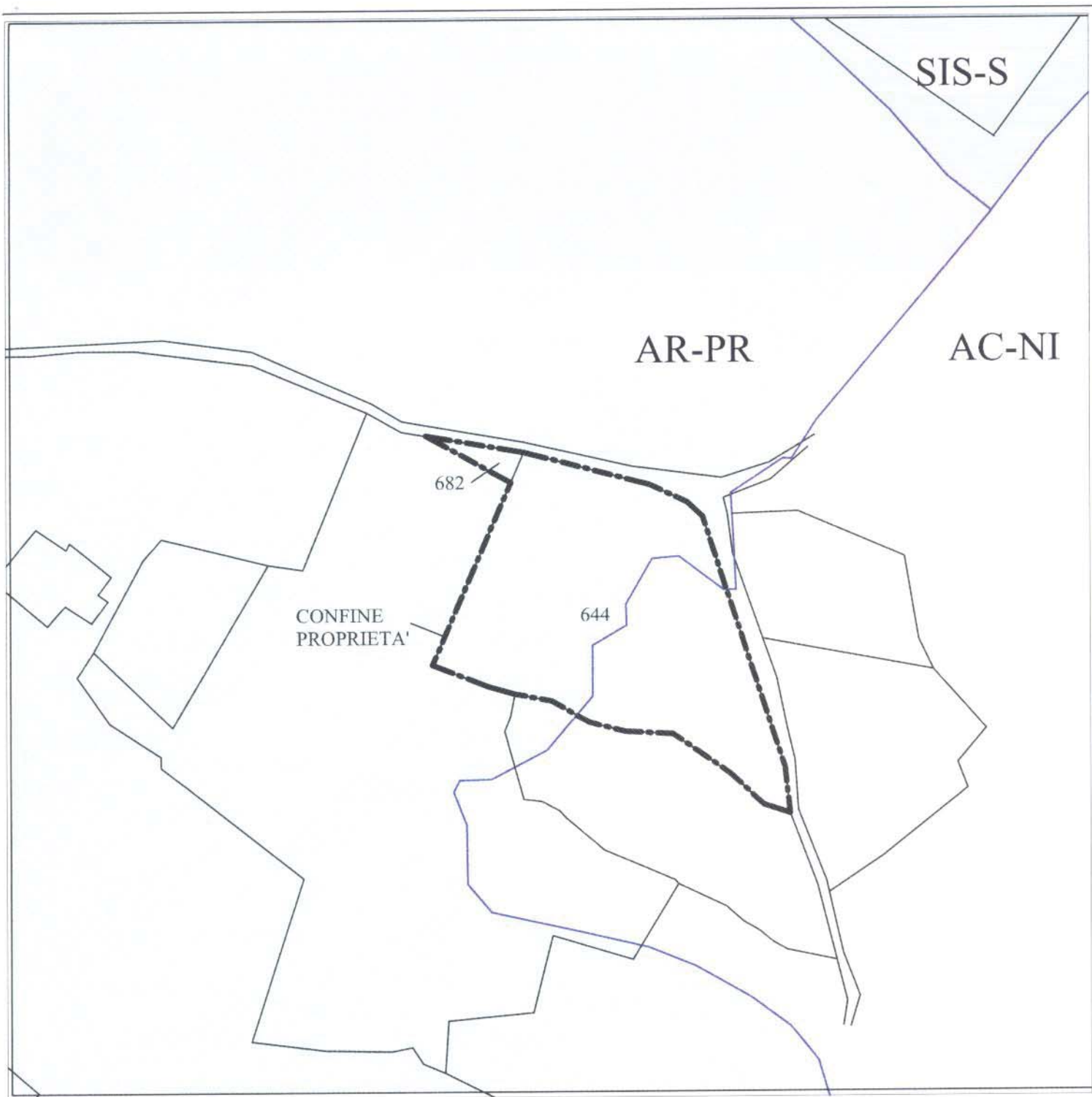
-) Sovrapposizione PUC 2011- CATASTO
-) Foto dell'area della costruzione interrotta all'epoca.

Con osservanza,

Franco Trentini

Giovanni Trentini

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature is for Franco Trentini, and the second is for Giovanni Trentini. The signatures are written in a cursive style and are positioned below their respective printed names.



OGGETTO DELLA TAVOLA : MAPPALI PROPRIETA' TRENTINI
SOVRAPPOSIZIONE PUC 2011- CATASTO

PROGETTISTA :
MAURO ARMANINO ARCHITETTO
CORSO EUROPA 1086/15B GENOVA TEL. 0103076784



Costruzione edificio sul mappale 644 interrotta nel 1975