



335

Urban Portuale
118.21

Al Signor Sindaco
del Comune di Genova
Via Garibaldi 9
16100 Genova (GE)

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 28.06.2012
FASC. N° 73

259415 Urban Lab. Portuale.
Der - Sicil - Urb. Sindaco

Oggetto: Progetto preliminare Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione C.C.7/12/2011, n.92 - osservazioni ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. n.36/199 e s.m.i. relative alle proprietà della Fondazione Opera Pia Causa.

Il sottoscritto Dott. PAOLO AIRALDI, nato Genova [redacted] vi residente in Via [redacted] nella sua qualità di Presidente della Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di Albaro e della Foce, con n° [redacted]

premesse che

- La Fondazione Opera Pia Causa è istituzione di diritto privato ed ha forma giuridica di fondazione con Deliberazione della Giunta Regionale n°427 del 04/03/2000. In quanto tale essa è retta dalle norme del Codice Civile.
- Il suo ordinamento e le sue attività sono disciplinati dalle leggi e dagli altri provvedimenti legislativi emanati in materia, nonché dalle norme del suo statuto giuridico.
- La Fondazione Opera Pia Causa ha la sua sede principale in Via all'Opera Pia, 9 canc. a Genova.
- La Fondazione non ha scopo di lucro, opera con autonomia statutaria e gestionale e persegue finalità educative e di solidarietà sociale secondo i principi cristiani nel campo della beneficenza, dell'assistenza, dell'istruzione. In particolare, nel rispetto degli atti di fondazione delle originarie istituzioni, la Fondazione ha lo scopo di concedere ospitalità ed assistenza a persone anziane anche non autosufficienti, nonché di provvedere all'educazione e all'istruzione civile e religiosa di bambini in età prescolare.
- Il Consiglio d'Amministrazione può decidere l'erogazione di contributi in favore di famiglie povere ovvero avviando e assistendo allo studio giovani particolarmente meritevoli che versano in condizioni economiche svantaggiate.
- Gli scopi istituzionali sono alimentati dalle risorse provenienti dagli specifici beni del patrimonio ad essi originariamente destinati. La Fondazione può porre in essere tutti gli atti e i negozi di diritto privato funzionali al perseguimento dei propri scopi istituzionali.

– La Fondazione Opera Pia Causa è proprietaria dei seguenti immobili oggetto di osservazioni al PUC 2011:

- Residenza Protetta sita in Via all'Opera Pia, 9 canc., contraddistinta al N.C.E.U. con la particella 1006 del foglio 58 sezione GEB;
- Laboratori universitari siti in Viale Causa 18r, contraddistinti al N.C.E.U. con la particella 1006 del foglio 58 sezione GEB;
- terreni siti in Via all'Opera Pia, in particolare il terreno individuato al N.C.T. alla Sezione GEA Foglio 71 Mappali 1029 – 653;
- Asilo Nido e d'Infanzia sito in Via all'Opera Pia, 9 canc., contraddistinta al N.C.E.U. con la particella 1159 sub. 2 del foglio 58 sezione GEB;
- Villa Invrea Causa sita in Via all'Opera Pia, 9 canc., contraddistinta al N.C.E.U. con la particella 1159 sub. 1 del foglio 58 sezione GEB;
- Cappella di Sant'Anna in Via all'Opera Pia, contraddistinta al N.C.E.U. con la particella 1039 del foglio 58 sezione GEB;
- Asilo Infantile della Foce sito in C.so Torino, 58 A/60 A contraddistinto al N.C.E.U. con la particella 429 del foglio 86 sezione GEA.

– Le suddette proprietà sono state oggetto di osservazioni ai sensi dell'art.38 comma 2 della L.R. n.36/199 e s.m.i., per le quali sono state presentate documentazioni distinte per ciascun bene, a seguito di mandato ricevuto dal Presidente Dott. Paolo Airaldi su Delibere del Consiglio di Amministrazione della Fondazione;

– Le istanze sono state presentate nelle date del 30 aprile 2012 e del 3 maggio 2012, con osservazioni distinte per ogni singolo immobile in quanto caratterizzate da motivazioni e obiettivi non sempre comuni;

– Inoltre le osservazioni potrebbero essere accettate solo in parte e per questo motivo si sono volute distinguere le considerazioni su ogni singolo immobile, con l'intento inoltre di analizzare individualmente ogni situazione caratterizzante i beni di proprietà del richiedente, svincolandoli l'uno dall'altro.

– La presente, su richiesta ed in accordo con il tecnico Comunale, **Geom. Frescia**, che ha preso in carico le suddette osservazioni, ha pertanto lo scopo di riassumere le singole valutazioni e chiarire le motivazioni delle specifiche richieste.

Rammentando che

- La Fondazione Opera Pia Causa per Suo statuto è un ente costituito senza fine di lucro e con vincolo di incedibilità perpetua a terzi dei beni a patrimonio, e pertanto eventuali proventi derivanti dalla locazione dei locali o l'eventuale utilizzo dei locali per altre attività, verrebbero riutilizzati a scopi sociali e benefici da parte della stessa Fondazione.
- Nelle attività di controllo della civica amministrazione nei confronti della Fondazione Opera Pia Causa è prevista la presenza di un consigliere di amministrazione nominato direttamente dal Sindaco nella persona del **Dott. Giuseppe Clerici**.
- La Residenza Protetta sita in Via all'Opera Pia 9 è un servizio realizzato da parte di soggetti privati e al di fuori del regime convenzionale al fine della fruizione pubblica, ove non viene esercitato il controllo pubblico anche in termini di tariffe, e pertanto non sussistono i presupposti per l'esistenza di un vincolo permanente di destinazione d'uso di tipo pubblico; esso rientra pertanto nella funzione dei servizi privati, così come definiti dall'art. 12 punto 1.4 delle Norme Generali del P.U.C. del Comune di Genova variante 2011.

Per quanto concerne i locali posti al piano fondi sottostanti alla Residenza Protetta, identificati dal numero civico 18r di Viale Causa, sono attualmente destinati a laboratori a servizio della Facoltà d'Ingegneria, e regolati da regolare contratto di affitto. Per i laboratori è tuttavia previsto il trasferimento alla "collina degli Erzelli" e pertanto nel breve periodo decadrebbe la destinazione attuale.

Nelle Osservazioni al Puc depositate in data 30 aprile 2012 si richiede di inserire il fabbricato in zona AC – IU analogamente alle aree circostanti;

- Il terreno adiacente alla Residenza Protetta oggetto dell'istanza, identificato al N.C.T. alla Sezione GEA Foglio 71 Mappali 1029 – 653 è di proprietà privata. Non essendo il suddetto terreno soggetto a vincoli d'uso connessi alle attività svolte dalla Fondazione Opera Pia Causa e Asili infantili di Albaro e della Foce, è stato oggetto di un'istanza distinta volta all'inserimento dello stesso in zona AC – IU analogamente alle aree circostanti, ed alle richieste avanzate per il fabbricato adiacente, Residenza Protetta (Via all'Opera Pia civ. 9);

- L'Asilo Nido e d'Infanzia sito in Via all'Opera Pia 9 è un servizio realizzato da parte di soggetti privati, rivolto all'insegnamento dei caratteri civili e religiosi. In data 3 maggio 2012 sono state depositate Osservazioni al Puc 2011, in quanto la destinazione prevista AC – VU, non consentirebbe di effettuare interventi di ampliamento all'immobile, se non tramite la ristrutturazione edilizia, escludendo pertanto nuove costruzioni. Tale limitazione, grava molto pesantemente sul futuro sviluppo della Fondazione in considerazione del fatto che trattandosi di

bene Vincolato Puntualmente, l'ampliamento volumetrico sull'esistente andrebbe certamente a compromettere le caratteristiche architettoniche e tipologiche del manufatto.

Visto l'intento della disciplina paesaggistica speciale, di cui all'art.AC-VU-5 rivolto alla conservazione dei caratteri stilistici e costruttivi, che costituiscono un sistema da preservare e valorizzare, un intervento di ristrutturazione edilizia, che preveda l'ampliamento volumetrico dell'edificio (consentito dall'art. AC-VU-2) dettato da esigenze funzionali ai servizi offerti dalla Fondazione, ancorché armonicamente inserito nella configurazione architettonica del fabbricato, si ritiene che possa andare in contrasto con l'intento sopraesposto, provocando la compromissione della lettura dell'organismo edilizio originario.

Alla luce di quanto sopra, si richiede che in sede di elaborazione del Progetto Definitivo del P.U.C. venga modificato il regime urbanistico dell'edificio in oggetto, consentendo gli interventi di nuova costruzione all'interno delle proprietà della Fondazione seppur con vincoli puntuali sulla disciplina paesaggistica, o limitati alla realizzazione di fabbricati interrati e/o seminterrati.

- Villa Invrea Causa sita in Via all'Opera Pia 9 è un immobile di proprietà privata, per il quale la Fondazione provvede alla conservazione della struttura adeguandola nel tempo al mutare delle esigenze della vita comunitaria ed alle norme di Legge, dettata da esigenze funzionali ai servizi offerti dalla Fondazione, ancorché armonicamente inserita nella configurazione architettonica del fabbricato. In data 3 maggio 2012 sono state depositate Osservazioni al Puc 2011, in quanto la destinazione prevista AC - VU, non consentirebbe di effettuare interventi di ampliamento all'immobile, se non tramite la ristrutturazione edilizia, escludendo pertanto nuove costruzioni. Tale limitazione, grava molto pesantemente sul futuro sviluppo della Fondazione in considerazione del fatto che trattandosi di bene Vincolato Puntualmente, l'ampliamento volumetrico sull'esistente andrebbe certamente a compromettere le caratteristiche architettoniche e tipologiche del manufatto.

Visto l'intento della disciplina paesaggistica speciale, di cui all'art.AC-VU-5 rivolto alla conservazione dei caratteri stilistici e costruttivi, che costituiscono un sistema da preservare e valorizzare, un intervento di ristrutturazione edilizia, che preveda l'ampliamento volumetrico dell'edificio (consentito dall'art. AC-VU-2) dettato da esigenze funzionali ai servizi offerti dalla Fondazione, ancorché armonicamente inserito nella configurazione architettonica del fabbricato, si ritiene che possa andare in contrasto con l'intento sopraesposto, provocando la compromissione della lettura dell'organismo edilizio originario.

Alla luce di quanto sopra, si richiede che in sede di elaborazione del Progetto Definitivo del P.U.C. venga modificato il regime urbanistico dell'edificio in oggetto, consentendo gli interventi di nuova costruzione all'interno delle proprietà della Fondazione seppur con vincoli puntuali sulla disciplina paesaggistica, o limitati alla realizzazione di fabbricati interrati e/o seminterrati.

- La Cappella di Sant'Anna sita in Via all'Opera Pia 9 è un immobile di proprietà privata. Anche per esso la Fondazione Opera Pia Causa provvede la conservazione della struttura adeguandola nel tempo al mutare delle esigenze della vita comunitaria e alle norme di Legge, dettata da esigenze funzionali ai servizi offerti dalla Fondazione, ancorché armonicamente inserita nella configurazione architettonica del fabbricato. In data 3 maggio 2012 sono state depositate Osservazioni al Puc 2011, in quanto la destinazione prevista AC – VU, non consentirebbe di effettuare interventi di ampliamento all' immobile, se non tramite la ristrutturazione edilizia, escludendo pertanto nuove costruzioni. Tale limitazione, grava molto pesantemente sul futuro sviluppo della Fondazione in considerazione del fatto che trattandosi di bene Vincolato Puntualmente, l'ampliamento volumetrico sull' esistente andrebbe certamente a compromettere le caratteristiche architettoniche e tipologiche del manufatto.

Visto l'intento della disciplina paesaggistica speciale, di cui all'art.AC-VU-5 rivolto alla conservazione dei caratteri stilistici e costruttivi, che costituiscono un sistema da preservare e valorizzare, un intervento di ristrutturazione edilizia, che preveda l'ampliamento volumetrico dell'edificio (consentito dall'art. AC-VU-2) dettato da esigenze funzionali ai servizi offerti dalla Fondazione, ancorché armonicamente inserito nella configurazione architettonica del fabbricato, si ritiene che possa andare in contrasto con l'intento sopraesposto, provocando la compromissione della lettura dell'organismo edilizio originario.

Alla luce di quanto sopra, si richiede che in sede di elaborazione del Progetto Definitivo del P.U.C. venga modificato il regime urbanistico dell'edificio in oggetto, consentendo gli interventi di nuova costruzione all' interno delle proprietà della Fondazione, seppur con vincoli puntuali sulla disciplina paesaggistica, o limitati alla realizzazione di fabbricati interrati e/o seminterrati.

- L' immobile di Corso Torino 58 A e 60 A, risulta adibito ad asilo comunale e scuola media pubblica. Il contratto d'affitto che la Fondazione Opera Pia Cause ed Asili Infantili si San Francesco di Albaro e della Foce, aveva contratto con il Comune di Genova per la gestione della suddetta struttura è al momento scaduto ed in fase di rinnovo, senza tuttavia essere ad oggi sottoscritto dalle parti. Alla luce della situazione di mancato rinnovo del contratto (seppur le parti risultano molto vicine alla stipula del nuovo contratto), si è proceduto a depositare Osservazioni al Puc 2011 in data 3 maggio 2012, al fine di richiede l' assegnazione di una zona diversa dai servizi pubblici. Resta tuttavia inteso, che alla sottoscrizione del nuovo contratto con il Comune di Genova, detta richiesta potrà essere ritirata dalla scrivente Fondazione.

Ritenuto che

- essendo le strutture in questione da sempre di proprietà privata e non pubblica, deve ritenersi inadeguata la destinazione a servizi pubblici stabilita dal nuovo PUC per quegli immobili

effettivamente destinati a servizi privati (Residenza Protetta Via all' Opera Pia Causa 9 compreso locali laboratori e terreni circostanti) e che pertanto sono venute meno le ragioni che hanno indotto il Comune a mantenere la destinazione dell'area a servizi pubblici;

– per quanto concerne le proprietà inserite nella zona AC-VU (Villa Causa in Via all' Opera Pia 9c, Asilo in Via all' Opera Pia 9c, Cappella S. Anna in Via all' Opera Pia snc), si rileva che l' impossibilità di creare nuove costruzioni nel limite dell' utilizzo del 20% di S.A. crei alla stessa Fondazione una forte limitazione alla messa in atto degli obiettivi statutari;

Per le suesposte considerazioni, il sottoscritto, con le presenti osservazioni

CHIEDE

che in sede di elaborazione del Progetto Definitivo del P.U.C. venga modificato il regime urbanistico delle proprietà in oggetto, consentendo di poter realizzare interventi di ampliamento del 20% sul patrimonio edilizio esistente e/o utilizzare tale incremento per nuove costruzioni interne ad un lotto omogeneo di proprietà della stessa Fondazione, al fine di ottemperare esclusivamente ad esigenze funzionali per i servizi privati offerti dalla Fondazione, analogamente a quanto già previsto per le aree e gli immobili circostanti. Quanto sopra, anche mediante l' eventuale valutazione di un apposito Ambito Speciale, che preveda per le proprietà della Fondazione Opera Pia Causa una apposita normativa che racchiuda i principi su esposti.

Per meglio comprendere la localizzazione degli immobili sul territorio, si allega documentazione grafica con individuazione delle zone di proprietà Fondazione Opera Pia Causa, e gli immobili – aree oggetto di osservazioni al Puc..

Cordiali saluti.

Genova, lì 6 Agosto 2012

FONDAZIONE
OPERA PIA CAUSA E ASILO INFANTILI
M. SANDRICO DI ALBARE E DELLA FOCE



Capuir
Ricevime

le gro

Via All'Opera Pia

Via All'Opera Pia

Dipartimento di
Ingegneria Chimica
e di Processo "GB
Bonino" (DICHER)

Via All'Opera Pia

LEGENDA

- LOTTO PROPRIETA' FONDAZIONE OPERA PIA CAUSA
- LABORATORI UNIVERSITARI (piano seminterrato)
- RESIDENZA PROTETTA (voti gli altri piani)
- TERRENI identificati al N.C.T. alla Sez. CEA F. 71 Mapp. n. 1029 - 953
- ASILO NIDO E D'INFANZIA
- VILLA IVREA CAUSA
- CAPPELLA DI SANT'ANNA

ASILO INFANTILE DELLA FOCE SU ALTRO FOCLO (vedi documenti già agli atti)





LEGENDA

- LOTTO PROPRIETA FONDAZIONE OPERA PIA CAUSA
- LABORATORI UNIVERSITARI (piano seminterrato)
- RESIDENZA PROTETTA (noni gli altri piani)
- TERRENI (identificati al N.C.T. alla Sez. GEA F. 71 Map. ex 0209-653)
- ASILO NIDO E D'INFANZIA
- VILLA IVREA CAUSA
- CAPPELLA DI SANT'ANNA
- ASILO INFANTILE DELLA FOCE SU ALTRO FOGLIO (vedi documenti più agli atti)

N-6500