

loina altro on ft  
6/6/13 4



GRUPPO BANCA FININAT EURAMERICA

Roma, 28 maggio 2013

Prot. FIP/PZ/pz/13/0629

101

118-12



185002 SIMBATO Ep.c.

URBANISTICA  
ST. BERLMM



Egr.  
Sig. Sindaco del  
Comune di Genova  
Protocollo Generale  
Palazzo Tursi  
Via G. Garibaldi, 9  
16124 GENOVA (GE)  
(raccomandata A/R)

Al Settore Pianificazione Urbanistica  
del Comune di Genova  
Via di Francia 1  
16149 GENOVA (GE)  
(raccomandata A/R)

Al Settore Urban Lab  
del Comune di Genova  
Calata dei Mari  
16124 GENOVA (GE)  
(raccomandata A/R)

**OGGETTO: FONDO FIEPP – Genova Via Fiume s.n.c. (già Via Fiume 2) – Via Palmaria civici 1 rosso e s.n.c. - Via Colombo civico 2 G - Osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con DCC n.92 del 7 dicembre 2011.**

Egregi Signori,

Il sottoscritto Paolo Zappa in qualità di Procuratore della Società Investire Immobiliare SGR S.p.A con sede legale  società di gestione del Fondo di investimento, denominato FIEPP (Fondo Immobiliare Enti di Previdenza dei Professionisti), quale intestataria dell'immobile in oggetto, preso visione del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato ai sensi dell'art.38 della Legge Urbanistica regionale n.36/1997 e s.m., con Deliberazione del Consiglio Comunale n.92 del 7 dicembre 2011, in considerazione della decisione assunta dal Comune di Genova di consentire, nell'ambito della nuova fase di consultazioni aperta con la cittadinanza e con

Investire Immobiliare SGR S.p.A.



tutti i soggetti interessati, la presentazione di ulteriori osservazioni allo strumento urbanistico in trattazione, rappresenta quanto segue:

L'immobile di proprietà del Fondo FIEEP in ordine al quale si ritiene necessaria la presentazione di osservazioni al progetto preliminare del PUC è quello sito in Via Fiume s.n.c. (già Via Fiume 2) – Via Palmaria civici 1 rosso e s.n.c. - Via Colombo civico 2 G.

Si tratta di un rilevante complesso immobiliare la cui destinazione d'uso prevalente è ad Uffici Pubblici. In particolare l'immobile ospita l'Agenzia delle Entrate.

L'edificio è identificato al N.C.E.U F. GEA/107, mapp.113, subb. da 1 a 6.

L'immobile risulta assoggettato a vincolo monumentale ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con il Decreto Legislativo n.42/2004 e ds.m..

### **Inquadramento Urbanistico.**

Secondo le previsioni dell'Assetto Urbanistico del PUC adottato nel 2011, la costruzione in parola risulta ubicata nell'ambito del Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi Pubblici ed in particolare nei Servizi Pubblici SIS-S.

Le indicazioni cartografiche del PUC riconducono l'immobile nella categoria dei Servizi Pubblici Territoriali di quartiere e parcheggi pubblici.

La relativa disciplina contenuta nelle "Norme di Conformità" stabilisce che le funzioni principali sono i servizi pubblici ed i parcheggi pubblici mentre le funzioni complementari sono quelle relative al connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso con le limitazioni della disciplina di settore per l'ambito di riqualificazione o conservazione prevalente al contorno.

Per quel che riguarda i parcheggi sono ammessi quelli privati pertinenziali e quelli liberi da asservimento.

La disciplina specifica altresì che negli edifici esistenti o nelle loro porzioni funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse



corrispondono a quelle "dell'ambito di conservazione o riqualificazione prevalente al contorno".

La norma specifica altresì che in caso di cessazione del servizio territoriale qualsiasi altro assetto sostitutivo non deve costituire ulteriore carico insediativo.

Per quel che riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la norma stabilisce che essi possono arrivare fino alla ristrutturazione edilizia.

E' ammessa anche la sostituzione edilizia salvo i casi di immobili significativi sotto il profilo monumentale architettonico o paesaggistico.

Relativamente alla disposizione normativa che richiama, per gli interventi sugli edifici esistenti, la possibilità di insediare funzioni diverse da quelle già ammesse ma corrispondenti a quelle dell'Ambito di conservazione o riqualificazione prevalente al contorno, occorre sottolineare che l'Ambito prevalente al contorno nel caso di specie risulta essere quello denominato AC-US( Ambito di Conservazione dell'impianto urbano storico). La relativa disciplina, in ordine alle funzioni ammesse, chiarisce che le funzioni principali consentite sono la residenza, le strutture ricettive alberghiere, i servizi privati, il connettivo urbano escluse le sale da gioco, uffici, artigianato, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalle norme di settore.

Per le funzioni complementari la disciplina dell'Ambito AC-US specifica l'ammissibilità di depositi e piccoli magazzini ad uso privato e non funzionali ad attività commerciali e artigianali come da art.12, punto 8.3 delle Norme Generali del PUC.

## **Inquadramento proprietario**

L'immobile in oggetto risulta non più di proprietà pubblica ma di proprietà privata a seguito del Decreto, del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di trasferimento, di diversi immobili ad uso diverso da quello residenziale dallo Stato ad un Fondo immobiliare gestito dalla Società Investire Immobiliare SGR S.p.A, in data 23 dicembre 2004.

A seguito di detto trasferimento è stata avviata e definita da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, la procedura di Intesa Stato - Regione ai sensi dell'art.2 - 3 del DPR n.383/1994 volta a sopperire la carenza di provvedimenti urbanistici ed edilizi ed alla conseguente regolarizzazione dell'immobile sotto detti profili.



Nel caso di specie sarà al più presto definita la procedura di Intesa Stato-Regione per l'accertamento di conformità della situazione edilizia dell'immobile con conseguente equiparazione fra uffici pubblici ed uffici e servizi privati come da comma 1 bis dell'art.29 del D.L. 269/2003 convertito in legge n.263/2003.

Il verbale d'Intesa dell'accertamento di conformità sancirà la **destinazione ad uffici pubblici è equiparata alla destinazione, contenuta negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi, ad attività direzionali o allo svolgimento di servizi.**

## Osservazioni

In ordine agli elementi di carattere prettamente urbanistico si sottolinea come le previsioni del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale, sia con riferimento alle specifiche indicazioni per i Servizi Pubblici SIS-S, sia per quel che riguarda le funzioni ammesse richiamate, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dall'Ambito AC-US, risultino, a fronte delle esigenze della Società Investire Immobiliare SGR, sostanzialmente soddisfacenti.

invero la possibilità, in caso di dismissione del servizio pubblico attualmente in atto, di insediare diverse ed interessanti funzioni quali la residenza o le strutture ricettive alberghiere, si configura quale elemento estremamente positivo.

Tuttavia occorre in tal senso chiedere una revisione o uno stralcio della disposizione che stabilisce in caso di "cessazione del servizio territoriale qualsiasi altro assetto sostitutivo non deve costituire ulteriore carico insediativo".

Invero detta specificazione rischia di contrastare con la possibilità sancita dalla norma di insediare funzioni quali la residenza o le strutture ricettive.

Ciò precisato va sottolineato che anche in merito al livello degli interventi edilizi ammessi la disciplina risulta condivisibile laddove consente operazioni di ristrutturazione edilizia (con cambio d'uso atteso il richiamo per gli edifici esistenti alle funzioni ammesse nell'Ambito prevalente al contorno AC-US) ed anche di sostituzione edilizia.

Per quel che riguarda gli aspetti relativi alla titolarità occorre sottolineare come l'immobile in parola, se pur utilizzato a finalità di servizio pubblico, a seguito del Decreto di trasferimento Il del 23 dicembre 2004 e della definizione della procedura d'Intesa Stato Regione sopra richiamati, risulta di proprietà privata e non pubblica di talché sarebbe



necessaria una specifica ed esplicita indicazione in tal senso da parte del Piano Urbanistico Comunale.

Ciò in particolare a motivo di quanto rappresentato nel verbale dell'Intesa Stato-Regione in precedenza citato, laddove si sottolinea che "la destinazione ad uffici pubblici è equiparata alla destinazione, contenuta negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi ad attività direzionali o allo svolgimento di essi".

In altri termini l'indicazione, a cura del Piano Urbanistico Comunale, della proprietà privata dell'immobile in parola risulterebbe coerente con le determinazioni assunte dall'Intesa e renderebbe più agevole in futuro, nel caso di dismissione del servizio pubblico in atto, l'utilizzo dell'edificio da parte della Società Investire Immobiliare SGR SpA per le altre funzioni ammesse.

Detta indicazione potrebbe essere sancita sia a livello normativo attraverso una specificazione degli immobili caratterizzati dallo status proprietario in trattazione, od anche attraverso una ulteriore specifica indicazione cartografica in tal senso da inserire negli elaborati dell'Assetto urbanistico del PUC.

**Stante quanto sopra rappresentato si invita Codesta Civica Amministrazione a rivalutare le scelte effettuate in ordine all'immobile in parola accogliendo le osservazioni ed i rilievi in merito illustrati.**

**Con osservanza.**

Investire Immobiliare SGR S.p.A.  
"Fondo FIEPP"

