

Comunicazione in data 6/6/13/6



860

101  
118-12

GRUPPO BANCA FINNAT EURAMERICA

Roma, 28 maggio 2013

Prof. FIP/PZ/pz/13/0625

04 GIU 2013

COMUNE DI GENOVA  
DIREZIONE URBANISTICA,  
SUE E GRANDI PROGETTI  
10 GIU 2013  
Prot. N° ..... PC

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

E p.c.

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

COMUNE DI GENOVA  
PROT  
05 GIU 2013  
N° 185021 SERV. SINDACO

URBANISTICA  
ASS.  
BERNINI

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

**OGGETTO: FONDO FIP – Genova Piazza Cavour, civico 1 – s.n.c. – Vico Chiuso Gelso s.n.c.- Osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con DCC n.92 del 7 dicembre 2011.**

Egregi Signori,

Il sottoscritto arch. Paolo Zappa in qualità di Procuratore della Società Investire Immobiliare SGR S.p.A con sede legale [redacted] società di gestione del Fondo di investimento, denominato F.I.P. (Fondo Immobili Pubblici) quale proprietaria 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 tutti i soggetti

Investire Immobiliare SGR s.p.a.

[redacted]

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

L'immobile di proprietà del Fondo FIP per il quale si ritiene necessaria la presentazioni di osservazioni al Progetto Preliminare risulta essere quello sito in **Piazza Cavour, civico 1 – s.n.c. – Vico Chiuso Gelso s.n.c.**

Si tratta di un edificio ubicato a margine del quartiere del Molo nel centro storico della città destinato a pubblici uffici(Uffici della Guardia di Finanza). L'edificio è distinto catastalmente al N.C.E.U. F. GEA/84, mapp.56 e 41 e al N.C.T F. 66, mapp.190,191,197- L'immobile risulta assoggettato a vincolo monumentale ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo n.42/2004 e s.m..

### **Inquadramento Urbanistico**

Secondo le previsioni dell'Assetto urbanistico del Piano Urbanistico Comunale adottato nel 2011, l'edificio in argomento ricade nell'ambito del Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici ed in particolare nei Servizi Pubblici SIS-S.

La legenda indica che l'immobile in questione è ricompreso nella categoria dei Servizi Pubblici di quartiere di valore storico-paesaggistico.

L'ambito prevalente al contorno è l'Ambito di conservazione del centro storico urbano(AC-CS).

Per quel che concerne le funzioni si sottolinea che quelle principali consentite nel sistema dei Servizi Pubblici SIS-S riguardano i servizi ed i parcheggi pubblici, mentre quelle complementari riguardano il connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Per gli edifici esistenti o loro porzioni funzionalmente indipendenti le funzioni ammesse sono quelle dell'ambito di conservazione o riqualificazione prevalente al contorno, che nella fattispecie, come sopra specificato, è l'Ambito AC-CS.

In detto Ambito le funzioni principali ammesse riguardano la residenza, le strutture ricettive alberghiere, le case per ferie, i servizi privati, il connettivo urbano con esclusione



delle case da gioco, l'artigianato minuto, gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita.

In merito alle funzioni complementari sono consentiti i depositi come definiti dall'art.12, punto 8.3 delle Norme Generali.

L'immobile di che trattasi risulta classificato dall'apposita cartografia del PUC quale edificio d, "realizzato in epoca recente successiva a quella di consolidamento del centro storico".

La relativa disciplina, per quel che riguarda gli interventi sugli edifici esistenti ubicati negli Ambiti AC-CS, stabilisce il divieto di mutamento di destinazione d'uso volto all'insediamento della funzione residenziale nei piani terra di tutti gli edifici ubicati nell'Ambito in parola.

La normativa stabilisce altresì che nell'Ambito AC-CS in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia su manufatti classificati d(quale quello in esame), il cambio d'uso ed il frazionamento devono essere supportati da un progetto che ne dimostri l'adattabilità sotto il profilo funzionale e impiantistico.

Sempre per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di edifici classificati d (quale quello in trattazione) la disciplina dell'Ambito AC-CS non consente ampliamenti volumetrici, incrementi di Superficie Agibile(SA) e la demolizione e ricostruzione. Infine la normativa ammette per gli edifici classificati d la Sostituzione Edilizia ma a condizione che la volumetria preesistente venga ridotta.

### **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 al Fondo FIP 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 aspetti urbanistici si chiede un riesame parziale della disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Invero risulterebbe più razionale ai fini di un uso più congruo dell'immobile, lo stralcio della disposizione che vieta, in tutti gli edifici ricadenti nell'ambito in questione, l'insediamento della funzione residenziale nei piani terra degli stessi.

Tale disposizione appare in particolare immotivata con riferimento alle costruzioni classificate d dalla specifica cartografia del PUC, atteso che tali edifici sono individuati come realizzati in epoca recente successiva a quella di consolidamento del centro storico.

A prescindere infatti dalla tutela monumentale imposta sull'immobile in esame, ed anzi proprio a motivo delle garanzie conseguenti a tale vincolo, l'insediamento della destinazione residenziale al piano terra dello stesso non sembra pregiudicare né le condizioni edilizie né quelle urbanistiche del bene in rapporto al contesto di riferimento.

In più non si comprende il motivo per cui, a fronte della possibilità di insediamento nell'Ambito AC-CS della funzione residenziale in termini generali, tale destinazione non possa essere ammessa nei piani terra.

Appare inoltre poi incongrua la disposizione che vieta, nei casi di ristrutturazione edilizia degli edifici classificati d, l'incremento volumetrico.

Si chiede pertanto di modificare tale disposizione e consentire contenuti incrementi di cubatura fino al 20% della volumetria preesistente.



Anche in tal caso infatti non potrebbero verificarsi situazioni pregiudizievoli sotto il profilo edilizio od urbanistico, tenuto anche conto della presenza del vincolo monumentale sull'immobile in parola.

Infine si chiede di stralciare il divieto di demolizione e ricostruzione per gli edifici classificati d tanto più che è per contro contemplata la possibilità di interventi di sostituzione edilizia.

A tale proposito si sottolinea la necessità di stralciare l'estensione anche agli edifici classificati d e ricompresi nei Servizi Pubblici SIS-S (quale è quello in trattazione) dell'obbligo di riduzione volumetrica nei casi di interventi di Sostituzione Edilizia.

Tale disposizione non appare razionale e congrua soprattutto in ordine al rapporto con il tessuto edilizio d'intorno atteso che, in caso di ricomposizione volumetrica quantitativamente minore, potrebbe risultare alterata la relazione percettiva fra edifici in stretto rapporto nell'ambito storico in cui si collocano.

Invero la risistemazione del volume preesistente nelle stessa quantità ed ingombro originale garantirebbe l'equilibrio fra ingombri edilizi da tempo consolidatisi.

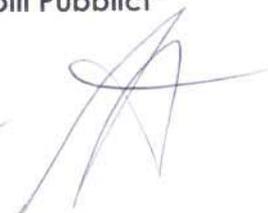
In ragione dell'avvenuto trasferimento al Fondo FIP con il Decreto del 23 dicembre 2004 in precedenza richiamato, si chiede che il Piano Urbanistico Comunale specifichi il carattere privato dell'immobile in parola.

**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 Immobili Pubblici"



Allegati:

scheda identificazione della proprietà





## Identificazione della proprietà



**Codice Decreto**

**GEB036001**

**Comune (PR)**

Genova (GE)

**Indirizzo principale**

Piazza Cavour, civico 1

**Destinazione d'uso prevalente**

Uffici Pubblici

**Tipologia**

Complesso Immobiliare

## Cartografia

