



Al Signor Sindaco del
Comune di Genova
Via di Francia, 1
16100 Genova

I sottoscritti :

- Marco Danovaro, con [redacted]

[redacted] in qualità di proprietario dell'immobile sito nel
Comune di Genova in Via G. Costanzi c.n. 9, censito al N.C.E.U. alla Sezione GEC fg.
8 mappale 270 sub 2,

- Architetto Caterina Patrocino nat [redacted] con studio
professionale [redacted] iscritta all'Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova a [redacted]
qualità di tecnico incaricato,

I N O L T R A N O

la presente domanda di osservazione al P.U.C. adottato con D.C.C. n° 92
del 07.12.2011.

Restando in attesa di un gradito cenno di riscontro, gli scriventi colgono
l'occasione per porgere distinti saluti.

Genova li, 10.06.2013

In fede:

Sig. Marco Danovaro

Arch. Caterina Patrocino



TOWER

Caterina Patrocino ARCHITETTO

Via P. Reti 18 - 16151 Genova - Sampierdarena

Sindaco Comune di Genova
Via Garibaldi, 1
16124 Genova

Al Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Via di Francia, 1
16154 Genova

Genova, 06 Giugno 2013

Oggetto : Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 Dicembre 2011 ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. N. 36/1997 e s.m.

I sottoscritti :

Sig. Marco Danovaro, nato a Cartosio (AL) il 18/05/1953, residente in Località Canalino (AL) Comune di Cartosio, con C.F. n° DNVNRC53E18D969S, in qualità di proprietario dell'area interessata dalla presente Osservazione al P.U.C. adottato;

Arch. Caterina Patrocino, iscritta al Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n° 4186, con studio in Genova - Sampierdarena Via P. Reti 18r, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà;

Presentano le seguenti Osservazioni al PUC adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 Dicembre 2011 ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. N. 36/1997 e s.m. .

Il committente

Sig. Marco Danovaro

Il progettista

Arch. Caterina Patrocino




1. PREMESSA

1.1 - Informazioni generali dell'ambito interessato.

1.2 - Quadro cronologico storico-edilizio del sito.

2. INQUADRAMENTO DELLA ZONA

2.1 - Individuazione dell'area in oggetto.

2.1.1 - Allegati di inquadramento e orientamento del sito con vista prospettica in 3D.

2.2 - P.U.C. 2000 - stralci cartografici- Aspetti normativi - Comparazione dei dati - Rapporti fra i piani.

2.3 - P.U.C. 2011 - stralci cartografici- Aspetti normativi - Comparazione dei dati - Rapporti fra i piani.

2.4 - P.T.C.P. assetto insediativo - stralci cartografici - Aspetti normativi - Comparazione dei dati - Rapporti fra i piani.

2.5 - Vincolo paesaggistico D.lgs 42/04 parte III° - stralci cartografici - Aspetti normativi - Comparazione dei dati - Rapporti fra i piani.

3. OSSERVAZIONI GENERALI

3.1 - Documentazione fotografica del sito.

3.2 - Osservazioni del contesto paesaggistico e dell'area specifica d'intervento

3.3 - Illustrazione della "vecchia" procedura edilizia e dettagli del progetto approvato.

3.3.1 - Allegati Progettuali - Progetto Approvato.

3.4 - Illustrazione dell'attuale procedura edilizia, Normative vigenti e tipologia di intervento attuabile.

3.5 - Ipotesi di progetto consentito con la Normativa vigente. Schemi progettuali e di rappresentazioni.

3.5.1 - Allegati schematici di Ipotesi Progettuale d'intervento.

4. OSSERVAZIONI PUNTUALI

4.1 - Osservazioni e richiesta di variazione.

4.2 - Ipotesi di progetto realizzabile con l'approvazione della presente Osservazione.

4.2.1 - Allegati schematici di Ipotesi Progettuale realizzabile.

1. PREMESSA

1.1 - Informazioni generali dell'ambito interessato

L'area interessata è ubicata nel Comune di Genova, nella Delegazione di Righi ed è planimetricamente collocata in prospicienza delle Vie denominate rispettivamente Via G. Costanzi e Via Mura delle Chiappe.

L'area in oggetto è un terreno incolto ed abbandonato, esso è censito al N.C.T. alla Sezione 1 foglio 16 mappale 6 con un'estensione di circa 1530 mq. .

Il terreno è di proprietà della committenza proprietaria e firmataria della presente, Sig. Marco Danovaro in qualità di persona fisica e con C.F. n° DNVMRC53E18D969S.

1.2 - Quadro cronologico storico-edilizio del sito

Con lo scopo di riuscire ad impostare un chiaro e completo quadro della storia e della situazione edilizia del sito si procede con una descrizione cronologico-temporale e storico-edilizia dell'area.

La zona interessata dalla presente risulta essere un terreno di proprietà privata della committenza suddetta.

Da una ricerca storico-edilizia effettuata con l'aiuto della documentazione in possesso della committenza e con l'aiuto degli uffici preposti del Comune di Genova del Settore Edilizia Privata Ufficio Visura Progetti è risultato quanto segue :

- ✚ In data 27/01/1995 venne presentata un'istanza da parte della committenza dove veniva richiesta l'approvazione, ai sensi della L.R. 10/11/1992 n° 30, di un piano particolareggiato a scopo edificatorio per insediamento residenziale, a firma dell'Architetto Marcello Spina.
- ✚ Il progetto riferito alla richiesta di piano particolareggiato a scopo edificatorio per insediamento residenziale fu registrato e protocollato con il n° 185/95.
- ✚ Il progetto presentato con protocollo n° 185/95 prevedeva la realizzazione di un edificio su tre piani ad uso residenziale per una SLA di circa 600 mq. e un parcheggio pertinenziale a servizio delle nuove residenze di circa 193 mq. .
- ✚ In data 08/01/1997 la Commissione Edilizia Integrata, a norma dell'art. 2 della L.R. n° 15/1980, esaminò il progetto inerente il piano particolareggiato esprimendo parere favorevole indicando specifiche prescrizioni.
- ✚ In data 25/03/1997 il Servizio Protezione Civile - Ufficio Geologico, esaminò il progetto inerente il piano particolareggiato esprimendo parere favorevole in merito a quanto riportato sulla relazione geologica facente parte del progetto, il parere è protocollato agli atti con protocollo n° 423/G.
- ✚ In data 01/04/1997 fu presentata una documentazione integrativa ove venivano indicate ed inserite nel progetto tutte le prescrizioni dettate dagli Enti che esaminarono la pratica, detta documentazione integrativa all'interno del progetto fu denominata come tavola n° 6.
- ✚ Nelle date del 30/04/1995, 01/04/1997 e 02/05/1997 sono stati presentati agli uffici preposti dell'Edilizia Privata tutte le documentazioni richieste di integrazioni e variazioni proposte dalla commissione edilizia integrata.

Nonostante il parere positivo ottenuto la committenza, a seguito di problemi familiari verificatisi durante questo iter edilizio e non risolvibili in tempi brevi, si è trovata costretta a lasciare in sospeso tutte le procedure sopra elencate, arrivando così alla situazione odierna.

Di seguito si procederà con l'analisi specifica e dettagliata dell'inquadramento dell'area a livello urbanistico, a livello edilizio e a livello normativo contestualizzando il sito e il suo intorno in riferimento a alle norme di attuazione dei PUC e del DLgs 42/04. Tale analisi ha lo scopo di supportare e validare la richiesta di un intervento edilizio al di fuori delle norme suddette.

2. INQUADRAMENTO DELLA ZONA

2.1 - Individuazione dell'area in oggetto

Nelle quattro schede presenti nel primo allegato denominato 2.1.1 sono riportate le immagini di orientamento del sito e le viste prospettiche riprodotte in 3D.

Da queste immagini si possono vedere le rappresentazioni dell'area in tutte e quattro le esposizioni.

Inoltre si può notare l'intorno della zona in oggetto, le caratteristiche topografiche ambientali e architettoniche degli insediamenti esistenti.

2.1.1 - Allegato di inquadramento e orientamento del sito con vista prospettica in 3D.

INQUADRAMENTO

Allegato 2.1.1





Si procede quindi con un'analisi specifica e puntuale del sito in oggetto, con maggiore attenzione rivolta alla cartografia dell'area di riferimento e la Normativa dell'ambito in cui ricade il sito.

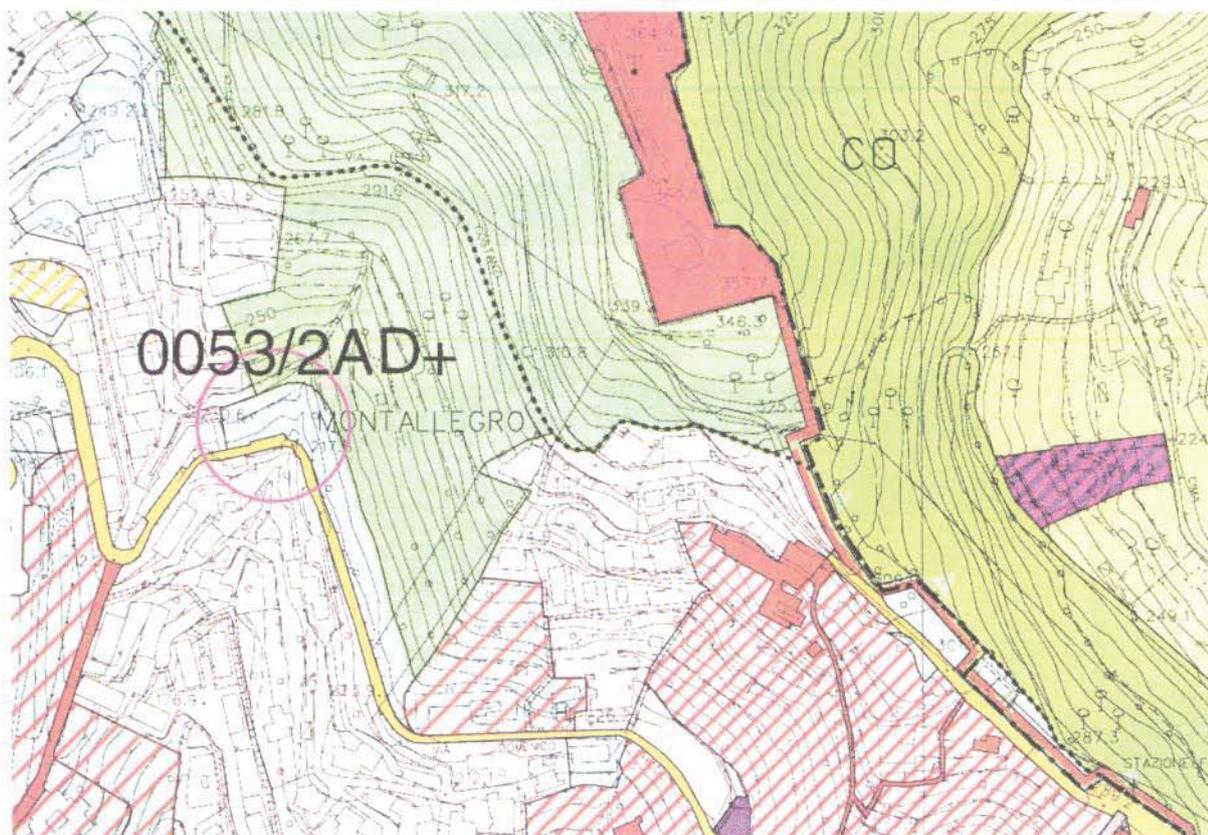
L'analisi viene effettuata producendo un raffronto dei due piani urbanistici, entrambi attualmente vigenti, e delle relative normative di zona, ed un confronto inoltre a quanto riportato dalla Normativa vigente del P.T.C.P. e del DLgs. 42/04.

L'analisi cartografica e normativa quindi riguarderà:

- P.U.C. 2000
- P.U.C. 2011
- P.T.C.P.
- Vincolo Paesaggistico Dlgs. 42/04 III° parte

2.2 - P.U.C. 2000 - Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10.03.2000

STRALCIO CARTOGRAFICO P.U.C. 2000 - ZONA B SOTTOZONA BB scala 1:10.000



Il sito oggetto della presente osservazione ricade, ai sensi del P.U.C. 2000 - Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10.03.2000, nella zona territoriale denominata **ZONA B - TESSUTO URBANO** - articolata in varie sottozone e nello specifico l'ambito in oggetto ricade nella **sottozona BB**.

(art. 62 punti 1 e 2 delle Norme) **Zona B: Tessuto urbano e di frangia**

La zona B è formata da aree urbane totalmente o parzialmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

Comprende pertanto l'insieme dei tessuti urbani esistenti, destinati ad essere conservati, in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito, o riqualificati in ragione della necessità di apportare razionalizzazioni e modificazioni dell'assetto urbanistico mediante interventi sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche comportanti incrementi del carico insediativo esistente.

(art. 63 punto 1.2 delle Norme) la **sottozona BB**, residenziale, è ulteriormente articolata in due tipologie di

ambiti, e nello specifico ci ritroviamo nell'ambito seguente:

BB-CE residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi;

(art. BB-CE1 punto 1) Sottozona BB: Funzioni ammesse

Nella sottozona BB la funzione caratterizzante è la residenza.

(art. BB-CE7 punto 1) Sottozona BB: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

Nella sottozona BB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

punto 1.2 Nuova costruzione: consentita per realizzare:

- l'ampliamento volumetrico di edifici residenziali esistenti, eccedente la soglia ammessa per la ristrutturazione edilizia, anche tramite la sopraelevazione, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 30%, esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:

- di edifici esistenti nell'ambito della sottozona BB-CE,
- di edifici esistenti nell'ambito speciale BBU, alle condizioni poste dall'art. BB-RQ11) punto 1.;
- di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X e W a parità di S.A.;
- di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.
- edifici compatibili, attraverso demolizione e ricostruzione nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente, nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, e mediante recupero della S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:

- di edifici esistenti nell'ambito della sottozona BB-CE;
- di edifici esistenti nell'ambito speciale BBU, alle condizioni poste dall'art. BB-RQ11) punto 1.;
- di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X e W a parità di S.A.;
- di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati

punto 1.3 È consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;
- parcheggi pubblici e privati interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

(art. BB-CE8) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

punto 1. Gli interventi di ricostruzione, costruzione di nuovi edifici e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti.

Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e



destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.

punto 1bis Gli interventi su edifici esistenti comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche.

Nel caso di complessi edilizi progettati unitariamente e connotati dai rilevanti caratteri architettonici l'eventuale sopraelevazione deve riguardare l'intero complesso.

punto 2. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I., cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.

punto 3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di edifici esistenti, con esclusione di quelli da destinare ad albergo, sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici (anche su più livelli), nella misura minima del 30% della S.A. prevista

punto 4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:

- da confini: m. 5;
- da edifici: m. 10;
- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;

in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

punto 5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

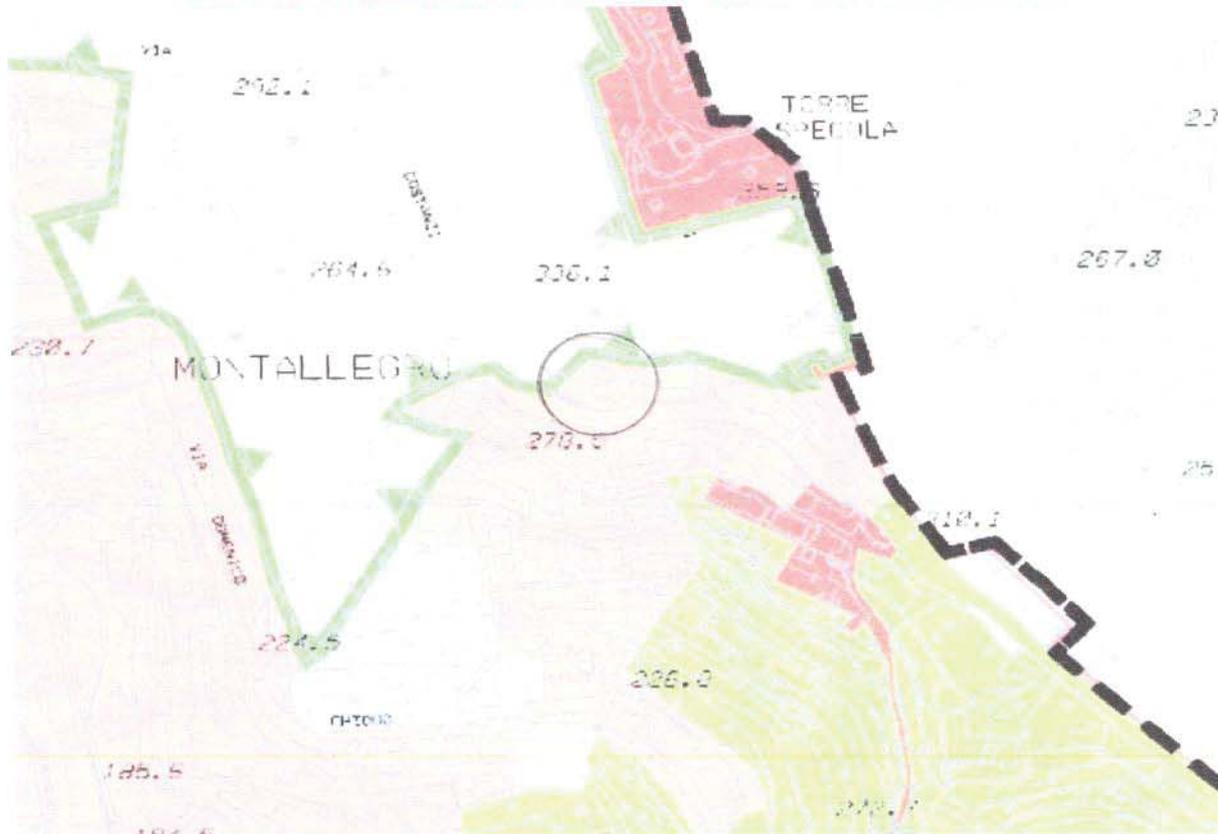
La prima osservazione che si vuole evidenziare, nell'analisi della Normativa sopra riportata, anche se risulta essere un'osservazione avente esclusivamente un carattere di attenta considerazione tardiva, è riferita al fatto che non è stato inserito nessun riferimento all'interno delle Norme nella sezione inerente e riportante l'elenco delle validità degli Strumenti Urbanistici Attuativi, Concessioni già rilasciate e/o nelle Aree soggette a Norma Speciale.

Non esiste quindi riferimento alcuno sulle Norme di Attuazione del P.U.C. 2000 del Piano Particolareggiato approvato dalla Commissione Edilizia Integrata in data 08/01/1997.

Inoltre in riferimento alla normativa riferita all'ambito in oggetto si evince che pur essendo la residenza la funzione caratterizzante della zona B sottozona BB, le uniche nuove costruzioni ammesse possono essere esclusivamente la realizzazione di interventi per nuovi parcheggi a raso o box interrati, gli altri interventi sono consentiti esclusivamente per il patrimonio.

2.3 - P.U.C. 2011 - Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 Dicembre 2011 ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. N. 36/1997 e s.m.

STRALCIO CARTOGRAFICO P.U.C. 2011 - ZONA AC-IU scala 1:10.000



Il sito oggetto della presente osservazione ricade, ai sensi del P.U.C. 2011 - Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 Dicembre 2011 ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. N. 36/1997 e s.m., nella zona territoriale denominata **ZONA AC-IU - AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO**.

AC-IU-1 : Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse:

Principali : Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.

Complementari : Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica.

Parcheggi Privati : Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te".

AC-IU-2 : Disciplina degli interventi edilizi - Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Nuova costruzione : Consentita limitatamente a:

- a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali;
- b) nuovi edifici, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali, fatta eccezione per gli edifici da destinare a strutture ricettive alberghiere da assoggettare a specifico vincolo di



destinazione d'uso che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;

c) realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq 3.000;

- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;

d) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP;

e) in applicazione della disciplina dell'AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'.

I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.

Flessibilità : La sistemazione di aree pubbliche limitrofe o comunque correlate all'ambito di intervento, in aggiunta agli standard urbanistici minimi prescritti e sulla base delle indicazioni in tal senso espresse dal competente Municipio, comporta la possibilità di incremento della S.A. nella misura massima del 50% della superficie delle aree sistemate, da valutarsi in ragione dell'entità delle opere da realizzare.

Sistemazione superficiale delle aree : La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi, in applicazione delle specifiche indicazioni del Sistema del Verde del P.T.C. della Provincia di Genova.

I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

La collocazione di chioschi e dehor deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.

AC-IU-4 : Norme Progettuali di livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi di ricostruzione e costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.

Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.

Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate,

fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

Anche con l'analisi della Normativa relativa al P.U.C. 2011 adottato si vuole procedere con l'evidenziare alcuni punti relativi alla Normativa di zona.

L'analisi della Normativa sopra riportata specifica dell'ambito in oggetto, evidenzia con la stessa metodologia e coerenza quanto riportato in precedenza e riferito al P.U.C. 2000 vigente.

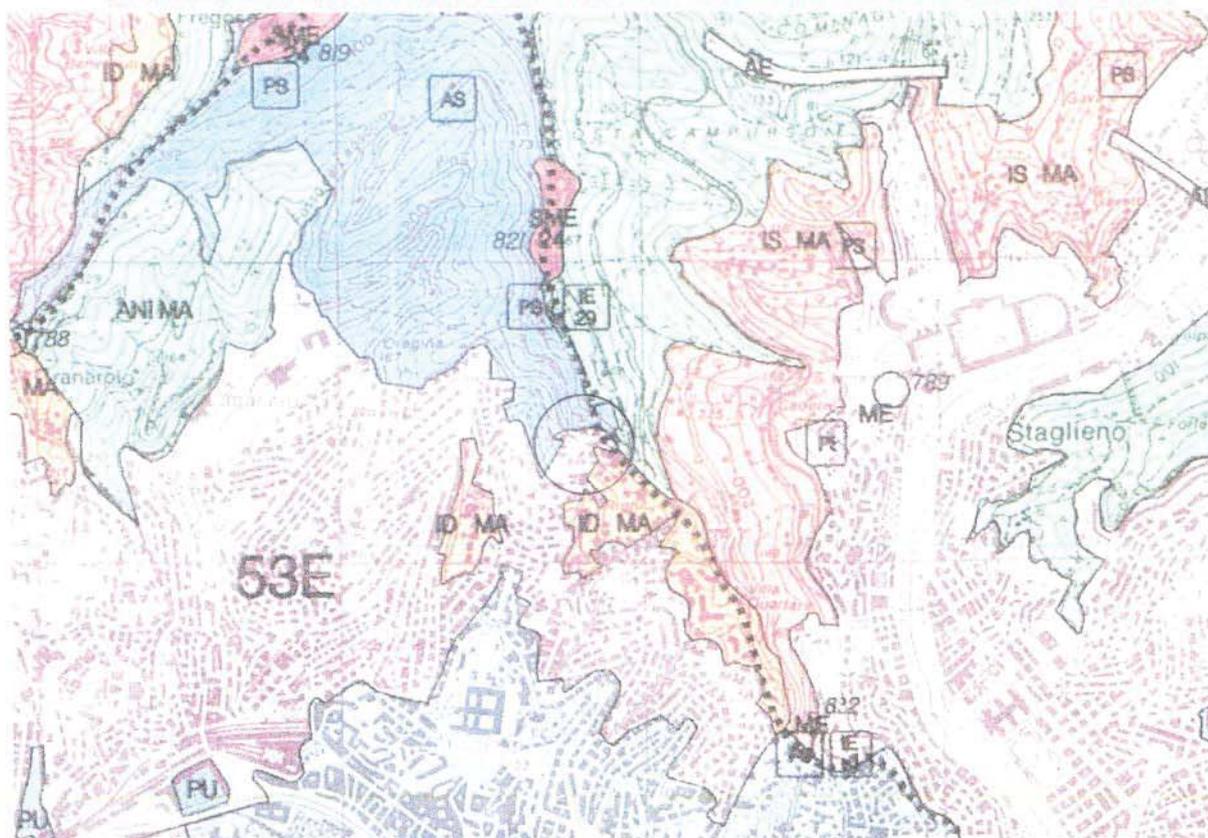
Pur essendo la residenza la funzione caratterizzante della zona AC-IU, le uniche nuove costruzioni ammesse fanno parte di interventi da effettuare sul patrimonio esistente solo nel caso in cui si volesse realizzare parcheggi a raso o box interrati, allora sono consentite nuove costruzioni.

In conclusione dall'analisi delle due normative vigenti attualmente, P.U.C. 2000 vigente e P.U.C. 2011 adottato, si evince che se si volesse intervenire sulla proprietà della committenza, l'unico intervento che la normativa ci rende possibile è la realizzazione di box interrati e/o la realizzazione di una sistemazione dell'area esterna per la creazione di parcheggi a raso.

A tal proposito, di seguito abbiamo analizzato anche quello che riportano le disposizioni in ambito Paesaggistico (DLgs 42/04) in quanto il sito in oggetto ricade all'interno del Vincolo Paesaggistico.

Per provare ad applicare le disposizioni Paesaggistiche all'interno del nostro sito e degli eventuali interventi possibili.

STRALCIO CARTOGRAFICO P.T.C.P. Assetto Insediativo Ambito 53E scala 1:25.000



AREA N. 53.E Genova – "Centro urbano"

B.1 - Assetto insediativo

CONSOLIDAMENTO - L'indirizzo di consolidamento è volto al contenimento della crescita urbana ed alla conferma della consistenza insediativa attuale, orientando gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città, mediante il recupero delle strutture urbane qualificate e la riproposizione di caratteri selezionati del paesaggio in coerenza con le forme insediative ed il linguaggio architettonico.

La pianificazione dovrà pertanto prevedere interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti, attraverso la valorizzazione di spazi urbani qualificati ed il recupero della leggibilità dell'organismo urbano e dei suoi rapporti con il peculiare contesto morfologico costiero.

In particolare gli interventi dovranno interessare la riorganizzazione dell'assetto delle infrastrutture e dei servizi a grande scala, al fine di conseguire una più definita identità paesistica e migliorarne l'inserimento nel contesto urbano.

B.2 - Assetto geomorfologico

CONSOLIDAMENTO - Le trasformazioni dell'assetto insediativo hanno notevolmente modificato i connotati dell'assetto geomorfologico, anche se il primo è fisicamente e storicamente condizionato dal secondo, con particolare evidenza per il centro antico e per la città nella sua configurazione anteriore all'ultima guerra.

L'indicazione di consolidamento riguarda i residui versanti dell'alto anfiteatro genovese e le parti ancora non tombinate dei rivi. Permangono problemi relativi alle vecchie cave (v. Collina degli Angeli) e a discariche (riempimenti antichi e recenti) anch'esse soggette a consolidamento, al fine di evidenziare la necessità di un controllo generalizzato delle condizioni di stabilità. Fondi Valle e litorale sono ormai completamente trasformati e quindi irrilevanti per l'indirizzo relativo all'assetto geomorfologico, avendo essi assunto valenze e connotati diversi.

B.3 - Assetto vegetazionale

L'acclività dei versanti e l'estrema densità del tessuto urbano sottostante impongono una sollecita espansione del bosco sui pendii posti al confine settentrionale del sub-ambito; sono necessari anche interventi innovativi sulla composizione delle essenze in parte delle aree boscate presenti.

Le praterie, di estensione cospicua rispetto alla reale vocazione dei luoghi (idonei allo sviluppo del bosco di latifoglie), risultano assai povere di specie buone foraggere e mantenute solo grazie al periodico passaggio del fuoco.

C - AZIONI PROPOSTE

La riqualificazione dell'immagine urbana, nell'intero territorio incluso nell'ambito, guida le principali azioni proposte a livello di fruizione pubblica dei valori d'ambiente secondo una specifica delimitazione, in accordo con la dimensione del livello territoriale, alle sole aree non direttamente incluse nel contesto più fitto dei suoi tessuti edificati.

Per queste ultime, infatti, il miglioramento delle qualità del paesaggio, inteso come carattere intrinseco dei rapporti tra spazio costruito e società urbana, appare quasi esclusivamente subordinato ad interventi di livello locale o puntuale meglio specificati negli indirizzi, nella normativa e nei contenuti propositivi corrispondenti.

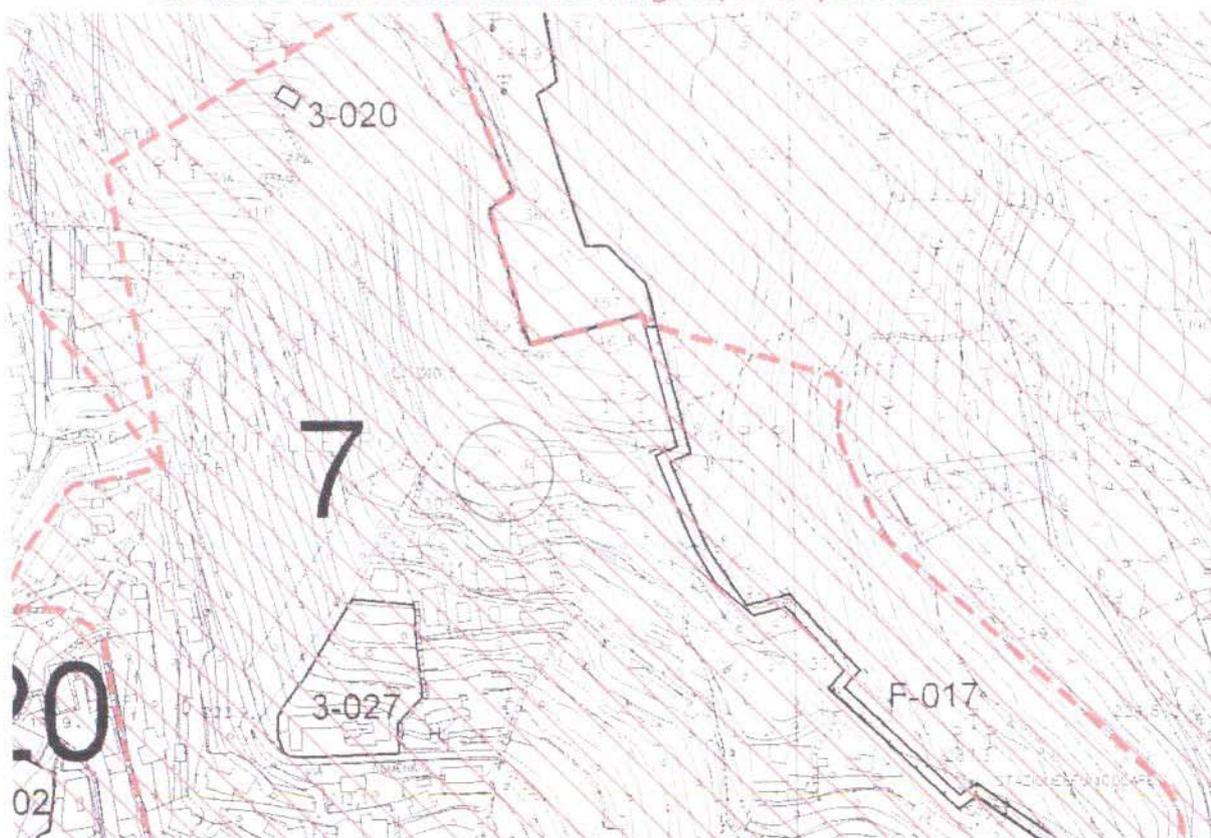
L'interesse maggiore è stato comunque attribuito ai fronti marittimi e alle aree di cornice collinare dove la dimensione territoriale dell'intervento trova maggiori motivazioni per gli sviluppi di continuità e per le relazioni tra i vari sub ambiti che riesce ad attivare.

L'analisi delle Normativa sopra riportata pone l'accento sulla riqualificazione dell'immagine urbana, valori d'ambiente, miglioramento della qualità del paesaggio.

La normativa inoltre pone un particolare interesse ai fronti marini e alle aree di cornice collinare per consentire interventi di continuità.

2.5 - Vincolo Paesaggistico Dlgs. 42/04 III° parte

STRALCIO CARTOGRAFICO Vincolo Dlgs 48/04 III° parte scala 1:25.000



Art. 131 - Salvaguardia dei valori del paesaggio

punto 2. La tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili.

Art. 143 - Piano Paesaggistico

punto 2. In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il piano attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. Gli obiettivi di qualità paesaggistica prevedono in particolare:

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e delle aree agricole;
- c) il recupero e la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli.

Come riportato dal precedente punto, riferito alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico, anche in questo caso, la normativa vigente in materia di Vincolo paesaggistico pone l'accento sul rispetto del paesaggio il valore ed il pregio esistente, consente e consiglia il recupero delle aree degradanti proprio per consentire la non diminuzione del pregio paesaggistico dell'ambito.

3. OSSERVAZIONI GENERALI

3.1 - Documentazione fotografica del sito

Fotogramma n° 1



Fotogramma n° 2



Fotogramma n° 3



Fotogramma n° 4



Fotogramma n° 5



Fotogramma n° 6



Fotogramma n° 7



Fotogramma n° 8



Fotogramma n° 9





Fotogramma n° 11



Fotogramma n° 12



Fotogramma n° 13



Fotogramma n° 14



Fotogramma n° 15



Fotogramma n° 16



Fotogramma n° 17



Fotogramma n° 18



Fotogramma n° 19



Fotogramma n° 20



Fotogramma n° 21



Fotogramma n° 22



Fotogramma n° 23



Fotogramma n° 24



3.2 - Osservazioni del contesto paesaggistico e dell'area specifica d'intervento

Si vuole riportare la maggior attenzione nell'osservazione della documentazione fotografica per fare in modo che siano chiare ed evidenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del luogo in oggetto.

Dai fotogrammi allegati appare immediatamente all'occhio di tutti gli osservatori che la caratteristica più prestigiosa dell'ambito in cui ricade l'area di proprietà del richiedente, è proprio la suprema qualità visiva.

In questo particolare ambito territoriale si ha la presenza di notevoli qualità sceniche e panoramiche che effettivamente pochi punti della città possono regalare.

Ma anche solo che facendo un'analisi più ristretta all'interno del contesto circostante, si può tranquillamente dire che nella zona circostante il sito in oggetto esistono attualmente poche aree libere e di proprietà privata dove c'è ancora la possibilità di intervenire seguendo ed osservando specifici criteri nel rispetto dell'intorno.

Un'area che attualmente si presenta come incolta, disordinata e che dà un'impronta all'intorno di abbandono e di degrado, può essere invece occasione di miglioramento.

Il miglioramento però si può raggiungere rispettando le caratteristiche dell'ambito, del territorio specifico dell'intorno, delle qualità del sito, qualità paesaggistiche architettoniche dei luoghi.

Il miglioramento è sicuramente ottenuto con una scelta ponderata dell'eventuale intervento che si potrebbe operare all'interno del sito.

Un intervento che però non si integri con il contesto in cui si colloca, non valorizzerebbe e non tutelerebbe l'ambiente e il paesaggio, rischiando pure che risulti come un atto di trasformazione indiscriminata del territorio con una notevole perdita di qualità del paesaggio e con il rischio ulteriore che si inserisca nel paesaggio una sorta di disordine insediativo.

Non si vuole rischiare di ragionare esclusivamente all'interno delle esigenze del lotto di proprietà, si desidera guardare all'intorno, cercando così di riuscire a "regalare" un nuovo valore alla zona, rispettando la specificità dei luoghi e la loro identità.

La giusta accortezza nella scelta dell'intervento all'interno di quest'ambito, la giusta attenzione progettuale, il giusto accento in ambito paesaggistico, la giusta analisi delle caratteristiche dei luoghi invece vuole esclusivamente ottenere una relazione, un'armonia, una valorizzazione, un'integrità con l'ambito, il contesto e il paesaggio, rispettando tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, senza creare imposizioni e forzature sul paesaggio.

3.3 - Illustrazione della "vecchia" procedura edilizia e dettagli del progetto approvato

(COS'ERA STATO CONCESSO)

Come già illustrato in precedenza la zona interessata dalla presente risulta essere un terreno di proprietà privata, esso è ubicato nel Comune di Genova Delegazione Righi, in prospicenza delle vie denominate Via G. Costanzi e Via Mura delle Chiappe.

Il terreno è censito al N.C.T. Sezione 1 Fg. 16 mappale 6, ed ha un'estensione di circa 1600 mq.

Di seguito illustreremo la storia edilizia delle precedenti procedure che hanno interessato la zona in oggetto.

Grazie alla documentazione messa a disposizione dalla committenza ed alla documentazione ricercata presso i competenti uffici preposti del Comune di Genova del Settore Edilizia Privata Ufficio Visura Progetti siamo riusciti a ricostruire il vecchio iter burocratico.

In data 27/01/1995 venne presentata un'istanza da parte della committenza dove veniva richiesta l'approvazione, ai sensi della L.R. 10/11/1992 n° 30, di un piano particolareggiato a scopo edificatorio per insediamento residenziale, a firma dell'Architetto Marcello Spina.

Il progetto facente parte del piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di un edificio su tre piani ad uso residenziale. L'intero progetto consisteva nella realizzazione di tre unità abitative che complessivamente totalizzavano una S.L.A pari a circa 600 mq.

Il progetto prevedeva anche la realizzazione di una superficie esterna di circa 200 mq. destinata a parcheggio di pertinenza delle unità abitative.

Il sopra descritto piano particolareggiato a scopo edificatorio per insediamento residenziale fu registrato e protocollato con il n° 185/95.

La Commissione Edilizia Integrata, in data 08/01/1997 a norma dell'art. 2 della L.R. n° 15/1980, esaminò il progetto inerente il piano particolareggiato esprimendo parere favorevole indicando però specifiche prescrizioni.

Le prescrizioni espresse dalla Commissione Edilizia Integrata prevedevano specifiche riferite alle logge facenti parte del progetto e proponevano soluzioni alternative al progetto riferite alle coperture delle logge stesse. Altre prescrizioni furono espresse in merito agli oneri di urbanizzazione ed alle opere proposte dal Servizio Urbanistica inerente il tracciato della Via Mura delle Chiappe e il muro di contenimento in pietra prospiciente alla suddetta via che delimita la proprietà.

Proposero in accordo con il Servizio Piani Regolatori una monetizzazione aggiuntiva in compensazione alle opere proposte dal Servizio Urbanistica.

A tale proposito fu presentato in data 01/04/1997 documentazione integrativa denominata come tavola n° 6, una planimetria con individuazione di un'area destinata a parcheggio della superficie complessiva di circa 190 mq. con servitù di uso pubblico, in luogo della monetizzazione salvaguardando così il tracciato della strada prospiciente denominata Via Mura delle Chiappe e il muro di contenimento in pietra che delimita la proprietà.

A seguito della suddetta integrazione il Servizio Urbanistica ha ritenuto idonea la proposta presentata nel progetto integrativo dal punto di vista qualitativo, la destinazione a parcheggio, quindi, gravata da servitù di uso pubblico trattandosi di una porzione di area posta a fregio alla pubblica via Mura delle Chiappe, essendo quello un ambito con problemi infrastrutturali e carenze di spazi per sosta è risultata essere la soluzione più idonea ed approvata dagli enti esaminatori.

Infine ultima prescrizione richiesta fu quella di sistemare l'area oggetto della servitù pubblica con una progettazione adeguata riferita alla realizzazione dell'illuminazione della zona e alle corrette realizzazioni delle griglie di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Il progetto del piano particolareggiato, a seguito di quanto pervenuto dalle suddette prescrizioni, fu adeguato ed integrato con la presentazione della documentazione integrativa di adeguamento alle prescrizioni in data 02/05/1997.

La procedura quindi in quest'ultima data risulta essere completa di tutte le tavole progettuali richieste dagli enti preposti.

Nella presente non è stato possibile allegare tutte le tavole facenti parte del piano particolareggiato in quanto la documentazione pervenuta a seguito dell'analisi del progetto presso il competente Ufficio Visure Progetti del Comune di Genova è risultata essere molto corposa e richiedere la riproduzione delle tavole avrebbe richiesto un lungo tempo di attesa e un onere gravoso.

I pochi disegni allegati erano quelli in possesso della committenza, ove si può intuire l'intervento progettato.

3.3.1 - Allegati Progettuali - Progetto Approvato:

- Allegato 1 _ Piano Quotato Planoaltimetrico - Progetto Approvato
- Allegato 2 _ Planimetria riportante la Copertura degli edifici - Progetto Approvato
- Allegato 3 _ Schema di delimitazione della proprietà e degli edifici approvati

Allegato 1

ATTO DI ACQUISTO

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasei

Il giorno tredici del mese di giugno

In Roma, in via Salaria numero 229 (duecentoventinove), nella sede della "INARCASSA Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti liberi professionisti"

Avanti a me proc. Luciana Fiumara, Notaio iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, residente in Roma, con studio in Piazza Orazio Marucchi numero cinque, senza assistenza dei testimoni,

per espressa e concorde rinunzia fattane dai comparenti con il mio consenso,

sono presenti

- "NORD - S.R.L." con sede in

, in persona di

Ghezzi Luciano Francesco, nato a

domiciliato per la carica in Genova, presso la sede sociale, dirigente, il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della so-

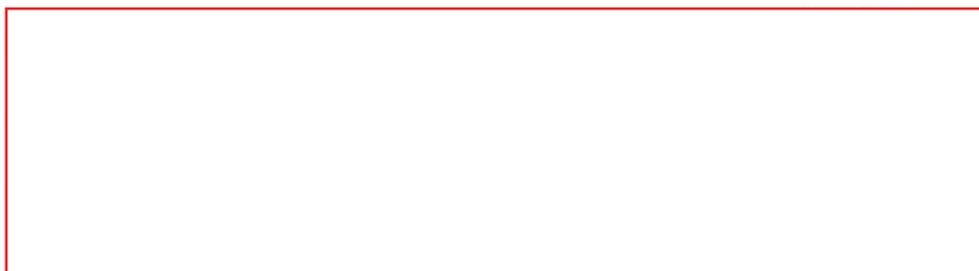
A w

Registrato a Roma
dal Pubblico
il 26. 6. 1996
M.
Forte L.



cietà, ai sensi dell'articolo 13 del vigente statuto sociale, munito degli occorrenti poteri in forza della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione della società (ai sensi dell'art. 2381 c.c.), in data 29 novembre 1995, delega debitamente registrata, depositata ed iscritta presso il registro delle Imprese di Genova (come risulta dal certificato rilasciato dallo stesso Ufficio in data 26 marzo 1996 che si allega al presente atto sotto la lettera A), ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione della società stessa in data 10 aprile 1996, il cui verbale in estratto autenticato dal Notaio Riccardo Ridella di Genova in data 22 aprile 1996 rep. 45777 si allega al presente atto sotto la lettera B;

- "AUTOBOX SERRA - S.R.L." con sede in



, in persona di BRICHETTO ATTILIO, nato a domiciliato per la carica in Genova, presso la sede sociale, ingegnere, il quale interviene al presente atto in qualità di Consigliere di Amministrazione e in rappresentanza della società, munito degli occorrenti poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione della società in data 7 giugno 1996, il cui verbale in

estratto autenticato dal Notaio Riccardo Ridella di Genova in data 10 giugno 1996 rep. 45997, si allega al presente atto sotto la lettera C.

"INARCASSA - CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESSIONISTI" con sede in Roma, - Ente Associativo con personalità giuridica di diritto privato, ai sensi dell'articolo 12 del codice civile, così trasformata in base all'articolo 1 del Decreto Legislativo 30 giugno 1994 n. 509, il cui statuto è stato approvato con decreto del Ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale del 28 novembre 1995, avente codice fiscale numero 80122170584, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, ingegner CONTI MARCELLO, nato a Udine il 22 febbraio 1942, domiciliato nella qualità ove sopra, libero professionista, in forza dei poteri spettantigli per il vigente statuto dell'Ente, ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14 dicembre 1995 il cui verbale in copia certificata conforme da me Notaio in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certa, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - La "NORD S.R.L.", come sopra rappresentata, vende e trasferisce con ogni garanzia di legge alla "INARCASSA

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be 'M. Conti'. The stamp is faint and circular, with some illegible text inside.

CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESSIONISTI" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il seguente immobile costituito dall'area con sovrastante fabbricato da cielo a terra, posto in Comune di Genova, s [redacted], in angolo con il viale Mojon, avente accesso pedonale dal civico numero 3 (tre) di via Serra ed accesso anche carrabile dal viale Mojon senza numero civico, precisamente detto immobile, oggetto di vendita, è costituito da:

- edificio da cielo a terra dislocato su piano terreno-seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano attico, nonchè l'area su cui insiste e quella di pertinenza, costituita da due distacchi adibiti a parcheggio per complessivi 10 (dieci) posti macchina esterni, rispettivamente su due lati: est (avente accesso da viale Mojon) ed ovest (in minima parte estendentesi anche sul lato nord e delimitato da cancellata, verso via Serra dalla quale ha accesso attraverso il cancello al civico 3/A di via Serra), per una superficie complessiva tra area scoperta e coperta dalla costruzione di circa mq. 740 (metri quadrati settecentoquaranta); detto edificio è composto da: un piano terreno-seminterrato comprendente 6 (sei) locali usabili, 8 (otto) accessori e 4 (quattro) locali tecnici; un piano rialzato comprendente 9 (nove) locali usabili e 3 (tre) accessori; un piano primo, comprendente 11 (undici) locali

usabili e 5 (cinque) accessori; un piano secondo, comprendente 14 (quattordici) locali usabili e 5 (cinque) accessori; un piano terzo, comprendente 15 (quindici) locali usabili e 5 (cinque) accessori; un piano quarto, comprendente 4 (quattro) appartamenti per un totale di 14 (quattordici) vani abitabili e 16 (sedici) accessori ed un piano attico, comprendente due appartamenti per un totale di 10 (dieci) vani abitabili e 7 (sette) accessori; il tutto costituente unico corpo confinante nel complesso: a nord con muro di sostegno della proprietà del Collegio degli Orfani di San Giovanni Battista, con edificio al civico uno di viale Mojon e il distacco annesso a tale edificio; a est con viale Mojon e in piccola parte con il distacco annesso all'edificio al civico uno di viale Mojon; a sud con via Serra, ad ovest con area di proprietà "Autobox Serra S.r.l.".

Il descritto immobile risultava censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova alla partita 1157200, Sezione GeA, foglio 105, particelle 143 subalterno 1, via Serra n. 3, P. T.-1, cat. A/4, vani 4,5, e particella 143 subalterno 2, via Serra n. 3, P. T-1-2-3-4-5, cat. A/10, classe 7, vani 89; per esso sono state presentate all'UTE di Genova: denuncia di variazione con modello D registrato il 30 giugno 1994 al numero 6010 di protocollo, per ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni e cambiamento di destinazione, nonché denuncia di variazione con modello D registrata

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is mostly illegible but appears to contain some text around the perimeter. The signature is a large, stylized cursive mark.

all'UTE di Genova il 30 giugno 1994 al numero 6008 di protocollo, per frazionamento di parte della corte annessa. In conseguenza di quanto sopra l'immobile in oggetto risulta attualmente individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova alla partita 1191984 in ditta alla società venditrice "NORD - S.R.L.", Sezione GeA, foglio 105 particella 143 subalterno 3 (tre), via Serra n. 3, P. 1S-T-1-2-3-4-5, z.c. 1, cat. B/1, cl. 6, consistenza mc 11.660, rendita 46.640.000.

Per quanto in oggetto sono state presentate ulteriori denunce di variazione all'UTE di Genova, per la rappresentazione grafica dei posti macchina esterni nelle aree a distacco di pertinenza del fabbricato, tutte registrate in data 15 maggio 1996 al numero 7144 di protocollo per il posto macchina numero 1 (uno), al numero 7142 di protocollo per il posto macchina numero 2 (due), al numero 7140 di protocollo per il posto macchina numero 3 (tre), al numero 7138 di protocollo per il posto macchina numero 4 (quattro), al numero 7136 di protocollo per il posto macchina numero 5 (cinque), al numero 7134 di protocollo per il posto macchina numero 6 (sei), al numero 7130 di protocollo per il posto macchina numero 7 (sette), al numero 7128 di protocollo per il posto macchina numero 8 (otto), al numero 7124 di protocollo per il posto macchina numero 9 (nove), al numero 7122 di protocollo per il posto macchina numero 10 (dieci).

L'area annessa al fabbricato e su parte della quale il fab-

bricato insiste è individuata nel Nuovo Catasto Terreni di Genova alla Sezione I, foglio 69, con il mappale 65 (sessantacinque).

L'immobile oggetto di vendita risulta meglio individuato nelle planimetrie, conformi alle tavole del progetto approvato, che riconosciute esatte dalle parti e da esse e da me Notaio debitamente firmate, si allegano al presente atto sotto la lettera "E" (per l'area su cui insiste il fabbricato e allo stesso annessa a parcheggio), sotto la lettera "F" (per il piano terra), sotto la lettera "G" (per il piano rialzato), sotto la lettera "H" (per il piano primo), sotto la lettera "I" (per il piano secondo), sotto la lettera "L" (per il piano terzo), sotto la lettera "M" (per il piano quarto), sotto la lettera "N" (per il piano attico e soppalco) e sotto la lettera "O" (per la copertura).

ARTICOLO 2 - La vendita viene fatta e rispettivamente accettata per il descritto immobile, inteso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù, attive e passive (in quanto legalmente costituite ed effettivamente esistenti), così come dalla società venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o riservato.

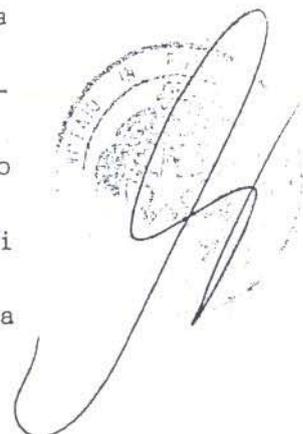
In particolare la "NORD - S.R.L.", come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faded stamp. The signature is stylized and appears to be a single name. The stamp is mostly illegible but seems to contain some text around the perimeter.

prende atto, che con rogito del Notaio Giacomo Sciello di Genova in data 12 dicembre 1994 repertorio n. 91612, registrato a Genova il 19 dicembre 1994 al numero 11321 ed ivi trascritto il 22 dicembre 1994 ai numeri 28419/21043, la "NORD - S.R.L." ha venduto alla "AUTOBOX SERRA - S.R.L." l'area urbana estesa circa mq. 163 (metri quadrati centosessantatre) sita in Genova avente accesso dal civico numero 3/A (tre/a) di via Serra confinante nel suo insieme con: proprietà del Collegio degli Orfani di San Giovanni Battista di Genova, con la detta via Serra e con il distacco annesso al fabbricato oggetto della presente vendita, area attualmente individuata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova, a seguito di denuncia di variazione registrata all'UTE di Genova il 30 giugno 1994 al protocollo numero 6008, alla partita 1191984, foglio 105 sezione GeA, con la particella 143 subalterno 4.

La "NORD - S.R.L.", come sopra rappresentata, dichiara altresì e la "AUTOBOX SERRA - S.R.L.", pure intervenuta al presente atto e come sopra rappresentata, dichiara di conoscere ed accettare che la stessa "NORD - S.R.L." si è riservata su detta area (oggetto della vendita con il sopracitato atto Notaio Sciello del 12 dicembre 1994 rep. n. 91612), servitù di passaggio pedonale e con automezzi per accedere e recedere alla residua porzione di distacco sita a sud-est (costituita dall'area adibita a parcheggio di pertinenza del fabbricato

oggetto della presente vendita) e tramite questa al fabbricato al civico numero 3 (tre) di via Serra (oggetto del presente atto); le parti, con il sopracitato atto Notaio Sciello del 12 dicembre 1994 repertorio n. 91612, hanno altresì convenuto che per l'esercizio di tale servitù la "NORD - S.R.L." o suoi aventi causa non dovrà contribuire in alcun modo alle spese di manutenzione nè ordinaria nè straordinaria della porzione di area oggetto della servitù e che sullo stesso distacco oggetto della servitù di passaggio, esiste divieto di sosta e di fermata con automezzi di qualsiasi tipo e ciò a titolo di servitù a carico del distacco oggetto della vendita alla AUTOBOX SERRA S.R.L., con il più volte citato atto Notaio Sciello del 12 dicembre 1994 ed a favore del fabbricato al civico 3 (tre) della via Serra e della residua porzione di distacco che allo stesso è rimasta annessa, oggetto della presente vendita a favore della INARCASSA.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a notary seal or office stamp.

ARTICOLO 3 - A norma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, il rappresentante della "NORD S.R.L.", da me Notaio debitamente ammonito dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, che l'opera della costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

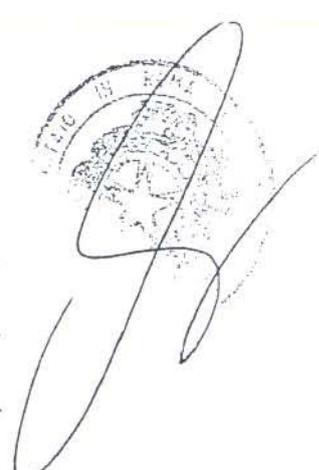
La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, dichiara inoltre che per il fabbricato in oggetto sono state rilasciate dal Comune di Genova:

- concessione edilizia numero 295 in data 13 ottobre 1989, protocollo 24364/86 rilasciata alla "ITALIA ASSICURAZIONI S.p.A." per eseguire lavori di risanamento conservativo, consistenti nella sostituzione della copertura esistente e in modifiche interne, in conformità al progetto numero 487/86, approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 9 dicembre 1987; concessione volturata alla "FONDIARIA ASSICURAZIONI S.p.A." con provvedimento Assessorile numero 378 in data 30 ottobre 1990;
- autorizzazione edilizia numero 136 rilasciata in data 7 aprile 1993 alla "NORD S.R.L." per eseguire interventi di restauro e recupero residenziale del fabbricato, in conformità al progetto numero 148/92 approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17 febbraio 1993;
- concessione edilizia numero 47 in data 17 febbraio 1995, rilasciata alla "NORD S.R.L." a mantenere in sanatoria (ai sensi dell'articolo 13, terzo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47), opere eseguite in variante per il restauro e recupero conservativo del fabbricato, con cambio di destinazione d'uso, da residenziale a commerciale-direzionale dei piani primo, secondo e terzo, in conformità al progetto numero 148/92/A approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 20 luglio 1994;
- autorizzazione di abitabilità e usabilità dell'edificio adibito a sede dell'Arma dei Carabinieri della Regione Ligu-

ria - Compagnia di Genova Portoria, giusta certificazione rilasciata dal Sindaco di Genova in data 19 febbraio 1996, con ordinanza numero 195.

La società venditrice NORD S.R.L. , come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che le suddette concessioni edilizie ed autorizzazioni edilizie non sono state annullate, nè revocate, nè sono decadute o divenute inefficaci e che nei confronti delle stesse non sono in corso procedimenti di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa; garantisce altresì che le opere realizzate sull'immobile in oggetto sono state eseguite in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle norme del regolamento edilizio; garantisce inoltre che le opere relative all'edificio sono state realizzate in assoluta e piena conformità al progetto approvato e agli atti amministrativi intervenuti nonchè alle disposizioni anche di carattere igienico-sanitario, in base alle quali è stata rilasciata la relativa autorizzazione di abitabilità; garantisce infine che le opere eseguite nel fabbricato in contratto sono state eseguite a perfetta regola d'arte e con materiali di prima scelta; la società venditrice, come sopra rappresentata, vuole in caso contrario, essere tenuta a rispondere come per legge.

La società venditrice NORD S.R.L. , come sopra rappresentata, dichiara e garantisce inoltre che l'immobile in oggetto risponde a tutte le normative vigenti relative sia agli edifici

A circular stamp is partially visible on the right side of the page, overlapping the text. It contains some illegible text and a central emblem. Overlaid on the stamp is a large, handwritten signature in dark ink.

che agli impianti e risulta corredato di tutti gli atti amministrativi occorrenti per il corretto, completo ed immediato utilizzo dell'immobile stesso.

La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, garantisce la piena ed assoluta osservanza di tutte le condizioni generali, speciali e particolari contenute nelle concessioni e autorizzazioni edilizie sopracitate; garantisce inoltre l'adempimento degli eventuali ulteriori obblighi e l'esecuzione delle eventuali ulteriori opere a propria cura e spese, esonerando la parte acquirente da ogni molestia, pagamento o responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 4 - La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, garantisce la legittima proprietà dell'immobile in contratto, per acquisto fattone da "La Fondiaria Assicurazioni S.p.A." con sede in Firenze, giusta atto a rogito Notaio Riccardo Ridella di Genova in data 21 marzo 1991 rep. 33631, registrato a Genova, atti pubblici il 29 marzo 1991 al numero 3649 Serie V, ed ivi trascritto il 28 marzo 1991 al numero 6429 di formalità; alla suddetta "La Fondiaria Assicurazioni S.p.A." l'immobile in oggetto era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

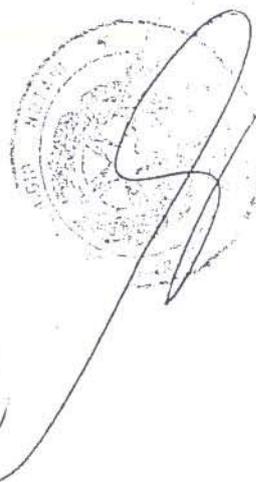
- vendita dai signori Rodolfo Pallavicino di Paolo e Maria Margherita Gropallo fu Luigi a "Lloyd Italico & L'Ancora - Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni - S.p.A." con sede in Genova, per atto Notaio G.B. Sciello di Genova in

data 19 ottobre 1953, registrato a Genova il 6 novembre 1953 al numero 9453 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 26 ottobre 1953 ai numeri 12356/10294;

- vendita da "Lloyd Italico & L'Ancora Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A." a "Italia Assicurazioni S.p.A." con sede in Genova, per atto a rogito Notaio Rosa Voiello di Genova in data 13 luglio 1981 n. 17533/4066 rep., registrato a Genova il 30 luglio 1981 al numero 16201 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 12 agosto 1981 al numero 14669 di formalità;

- mutamento di denominazione sociale da "Italia Assicurazioni S.p.A." in "La Fondiaria Assicurazioni S.p.A." e trasferimento della sede sociale da Genova a Firenze, giusta verbale a rogito Notaio Giacomo Sciello di Genova in data 31 luglio 1990 numero 85580 repertorio, registrato a Genova il 16 agosto 1990 al numero 9110 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 9 ottobre 1990 al numero 15622 e al numero 15623 di formalità.

La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, garantisce inoltre la piena disponibilità di quanto in oggetto e la sua libertà da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, pendenze per imposizioni o accertamenti di imposte e tasse, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione con efficacia reale e comunque diritti prevalenti



di terzi in genere, litispendenze, gravami in genere, ad eccezione dell'ipoteca iscritta il 13 luglio 1992 al numero 3591 di formalità e successiva iscrizione in ripetizione e rettifica in data 14 luglio 1992 al numero 3617 di formalità a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A. con sede in Torino, per complessive lire 24.000.000.000 (ventiquattromiliardi) a garanzia di un mutuo di originarie lire 8.000.000.000 (ottomiliardi) in capitale nominale, concesso alla società venditrice NORD S.R.L con atto a rogito Notaio Riccardo Ridella di Genova del 10 luglio 1992 rep. 37407, registrato a Genova, atti pubblici il 15 luglio 1992 al numero 3241. La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che il detto mutuo è stato integralmente estinto e che le suddette iscrizioni sono in corso di cancellazione, a cura e spese di essa società venditrice, in forza del consenso prestato con atto da me Notaio autenticato in data odierna.

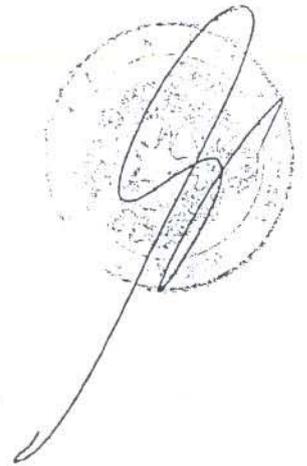
La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, garantisce altresì che l'immobile in oggetto è esente da vizi o altre circostanze che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato; garantisce inoltre l'inesistenza di pendenze per vertenze giudiziali o stragiudiziali relative all'immobile in oggetto. La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, assume anche espressamente, nei confronti della parte acquirente, le garanzie per difformità e vizi dell'ope-

ra (di cui agli articoli 1667 e 1668 codice civile) e per rovina e difetto dell'immobile (di cui all'articolo 1669 codice civile); garantisce altresì la conformità degli impianti termici realizzati e installati nonché degli impianti elettrici alle disposizioni delle leggi vigenti e in genere la conformità di tutti gli impianti installati alle norme vigenti, con particolare riguardo alla legge 5 marzo 1990 numero 46. Il termine per la denuncia di cui all'articolo 1495 del codice civile, viene dalle parti consensualmente stabilito in giorni sessanta dalla scoperta dei vizi anzichè in quello di giorni otto previsti dallo stesso articolo.

La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, si obbliga a garantire qualsiasi molestia od evizione come per legge.

ARTICOLO 5 - Gli effetti della presente vendita hanno origine da oggi; dalla data odierna pertanto rendite ed oneri relativi all'immobile in oggetto andranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente, la quale alla data odierna ne viene immessa nel giuridico e materiale possesso e godimento.

La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di essere al corrente con il pagamento di tutte le spese, nonché di tutte le imposte e tasse sia ordinarie che straordinarie relative all'immobile in oggetto, di modo che la parte acquirente dovrà solo corrispondere quelle che graveranno l'immobile stesso a partire da oggi,

A circular stamp, likely a notary or official seal, is located on the right side of the page. It is partially obscured by a large, handwritten signature in black ink that extends from the top of the stamp down towards the bottom of the page.

restando a carico della società venditrice quelle relative al periodo precedente anche se accertate o messe in esazione in futuro.

In particolare la società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di aver provveduto all'integrale pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti i costi di costruzione relativi all'immobile in oggetto; assume comunque a proprio carico qualsiasi altro pagamento eventualmente derivante a detto titolo, volendo tenere indenne la parte acquirente da ogni pagamento o molestia al riguardo.

La INARCASSA acquirente si riserva, a suo insindacabile giudizio di rifiutare o di subentrare a far data da oggi, nei contratti attinenti la gestione dell'immobile in oggetto e i suoi impianti.

ARTICOLO 6 - La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto, che l'immobile in oggetto è attualmente detenuto in locazione ad uso di Caserma dei Carabinieri - Comando Compagnia di Genova Portoria, in forza di contratto stipulato dal funzionario delegato presso la Prefettura di Genova il 7 febbraio 1995 repertorio 10023, registrato a Genova il 31 ottobre 1995 al numero 13048, approvato dal Ministero degli Interni con decreto del 3 ottobre 1995, registrato alla Corte dei Conti il 16 novembre 1995 registro

numero 3 foglio 56, per la durata di anni sei con decorrenza del 23 dicembre 1994.

Con riferimento al citato contratto di locazione, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce di aver consegnato l'immobile in oggetto al conduttore in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. e in particolare fornito di tutti gli impianti e previa esecuzione di tutti i lavori convenuti con il conduttore stesso nel contratto di locazione citato.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara pertanto di voler assumere a proprio carico tutti gli eventuali obblighi nei confronti del conduttore attinenti al detto rapporto di locazione fino alla data odierna, tenendo indenne la parte acquirente da ogni molestia o responsabilità al riguardo.

Con riferimento al citato contratto di locazione ed in relazione al disposto dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile detenuto non spetta al conduttore, stante l'espressa esclusione contenuta nell'art. 42 della legge 392/78 più volte citata.

La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, garantisce pertanto alla parte acquirente l'inesistenza di aventi diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile in

oggetto, e comunque l'inesistenza delle condizioni per l'esercizio del diritto di riscatto previsto dall'art. 39 nei confronti della parte acquirente stessa dalla stessa legge 392/1978.

La società venditrice, come sopra rappresentata, si obbliga in caso contrario al risarcimento di qualsiasi danno potesse derivarne alla parte acquirente.

Con riferimento al contratto di locazione medesimo, la NORD S.R.L., come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto, che la locazione, avente decorrenza dal 23 dicembre 1994, è stata convenuta per il canone annuo di lire 999.000.000 (novecentonovantanovemilioni), pagabile in rate trimestrali posticipate, aggiornabile, su richiesta del locatore, secondo l'indice ISTAT nella misura di cui alla legge 118/1985.

La NORD S.R.L., come sopra rappresentata, si obbliga pertanto nei confronti della parte acquirente che, come sopra rappresentata, accetta a corrispondere alla stessa la quota di canone di competenza della medesima parte acquirente relativa al secondo trimestre 1996, afferente il periodo dalla data odierna al 22 giugno 1996 (giorno di scadenza del pagamento del canone) contestualmente all'incasso del canone di locazione trimestrale da parte del conduttore, a mezzo bonifico di pagamento con valuta prefissata al 22 giugno 1996 da effettuarsi entro i venti giorni successivi.

La NORD S.R.L., come sopra rappresentata, dichiara inoltre di aver comunicato in data 5 dicembre 1995, alla Prefettura di Genova, la nuova misura del canone a seguito dell'adeguamento effettuato, in relazione all'indice ISTAT concordato, per l'importo complessivo di lire 1.042.456.500 (unmiliardoquarantaduemilioniquattrocentocinquantaseimilacinquecento) annue e che, con fattura numero 2 del 22 marzo 1996, ha richiesto al conduttore il pagamento del nuovo canone trimestrale; poichè peraltro la liquidazione della variazione dell'ISTAT, oltre l'IVA, sarà effettuata dalla Tesoreria Provinciale a fine del corrente anno, le parti, NORD - S.R.L. ed INARCASSA, come sopra rappresentate, si impegnano reciprocamente a corrispondere la quota di adeguamento ISTAT di relativa spettanza a mezzo bonifico di pagamento da effettuarsi entro i trenta giorni successivi a quello in cui avranno effettivamente percepito il relativo pagamento da parte del conduttore.

ARTICOLO 7 - Il prezzo della vendita è stato convenuto tra le parti in complessive lire 15.150.000.000 (quindicimiliardicentocinquantamiloni) il cui pagamento viene regolato come segue:

- quanto a lire 3.030.000.000 (tremiliarditrentamiloni) la società venditrice, come sopra rappresentata, NORD S.R.L. dichiara di averle ricevute prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia corrispondente quietanza, anche per l'importo della relativa imposta sul valore aggiunto, avendo

già emesso relativa fattura numero 4/96 del 28 maggio 1996;

- quanto alle residuali lire 12.120.000.000 (dodicimiliardi-
centoventimilioni) vengono pagate contestualmente, per l'im-
porto complessivo di lire 13.332.000.000 (tredicimiliarditre-
centotrentaduemilioni) comprensivo anche dell'importo di lire
1.212.000.000 (unmiliardoduecentododicimilioni) a titolo di
imposta sul valore aggiunto, con l'aliquota del 10% (dieci
per cento) in parte e precisamente per lire 4.849.946.800
(quattromiliardiottoquarantanovemilioninovecentoquaran-
taseimilaottocento) mediante disposizione di pagamento numero
1257 emessa in data odierna dalla INARCASSA - Cassa Nazionale
di Previdenza ed Assistenza per gli Ingegneri ed Architetti
Liberi Professionisti, presso il proprio Istituto Tesoriere
Banca di Roma S.p.A. - Filiale di Roma Dipendenza n. 107 con
ordine di accredito a favore della NORD S.R.L. sul conto cor-
rente numero 10650 presso l'Agenzia numero 18 della Filiale
di Genova dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.,
e per residuo e cioè per lire 8.482.053.200 (ottomiliardi-
quattrocentoottantaduemilionicinquantatremiladuecento) me-
diante diciassette assegni circolari numero da 119698 a
119705 inclusi e da 123061 a 123069 inclusi, emessi in data
odierna dalla Banca di Roma S.p.A. per il corrispondente im-
porto complessivo.

La società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata,
nel ricevere copia di detta disposizione di pagamento ed i

detti assegni circolari, accettandoli quale buona valuta legale, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo sia del prezzo di vendita che dell'imposta sul valore aggiunto ricevuti e consegna relativa fattura numero sei (6) emessa in data odierna.

Essendo stato così pagato l'intero prezzo della vendita, la società venditrice NORD S.R.L., come sopra rappresentata, rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 8 - La "NORD - S.R.L.", come sopra rappresentata, si obbliga a vendere alla "INARCASSA - CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESSIONISTI" che, come sopra rappresentata, accetta e si obbliga ad acquistare numero 7 (sette) posti auto, con la relativa area di manovra di pertinenza, ubicati a quota 19,60 (diciannove virgola sessanta) del fabbricato adibito ad autorimessa che la "AUTOBOX SERRA - S.R.L." costruirà a propria cura e spese nel sottosuolo della contigua area, con accesso dalla via Serra al civico 3/A (tre/a) - area distinta nel Nuovo Catasto Terreni di Genova alla Sezione I foglio 69 con parte dei mappali 568 e 29.

Quanto forma oggetto della promessa di vendita risulta meglio individuato con colorazione perimetrale rossa nella planime-

tria che si allega al presente atto sotto la lettera P.

A norma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, il rappresentante della "AUTOBOX SERRA - S.R.L." dichiara che per la costruzione del suddetto fabbricato adibito ad autorimessa è stato presentato al Comune di Genova progetto in data primo giugno 1993 rubricato al n. 160/93, integrato con elaborati in data 12 novembre 1993, progetto che ha riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia in data primo dicembre 1993; dichiara altresì che in data 12 aprile 1996 è stata stipulata con atto a rogito Notaio Rosa Voiello di Genova repertorio 56443, registrato a Genova il 19 aprile 1996 al n. 1496, convenzione urbanistica con il Comune di Genova, che ha rilasciato la relativa concessione edilizia in data 28 maggio 1996 con il numero 173.

La promessa di vendita è regolata tra le parti dai seguenti patti e modalità:

A) le unità immobiliari oggetto della presente promessa di vendita dovranno essere ultimate, in conformità ai documenti presentati in sede di offerta ed a perfetta regola d'arte entro e non oltre il 31 dicembre 1997; la parte promittente venditrice per quanto non specificatamente previsto in sede di offerta, si impegna ad installare impianti, macchinari e materiali di finitura delle migliori marche e di ottima qualità e prende atto che eventuali modifiche al progetto potranno essere effettuate soltanto previo benestare della par-

te promissaria acquirente;

B) la parte promittente venditrice dichiara e garantisce che gli immobili promessi in vendita con i loro accessori e comunicazioni sono esenti da vizi o altre circostanze che li rendano inidonei all'uso cui sono destinati e presta ogni più ampia garanzia anche per quanto previsto dagli articoli 1667 ed 1668 C.C. nonchè per la regolarità della costruzione; dichiara e garantisce altresì che gli stessi immobili sono franchi e liberi da pesi e servitù passive, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti reali e parziali a terzi spettanti nonchè da qualsiasi altro onere o passività; garantisce inoltre il pagamento al corrente di tutte le somme dovute alle Amministrazioni competenti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la destinazione attribuita ed assume comunque a proprio carico eventuali altri oneri di uguale natura e garantisce infine che non pende alcuna pendenza giudiziale e stragiudiziale pregiudizievole relativa agli immobili oggetto del preliminare e che non vi sono in corso accertamenti e pendenze per imposte e tasse;

C) l'atto pubblico di trasferimento dovrà essere stipulato, a richiesta della parte promittente venditrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni presso Notaio in Roma scelto dalla promissaria acquirente, entro sei mesi dall'ultimazione dei posti auto oggetto della promessa e comunque non prima dei 30 (trenta) giorni successivi all'acquisizione da parte dell'I-

INARCASSA di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa riguardante le unità immobiliari in oggetto ed i relativi impianti nonché degli elaborati grafici pertinenti alle caratteristiche strutturali e funzionali delle unità medesime ed infine della relativa certificazione antimafia di cui appresso; le parti convengono che la stipula dell'atto pubblico sarà inderogabilmente condizionata alla conformità dell'immobile in ogni sua parte, agli atti amministrativi intervenuti nonché alle descrizioni ed alle indicazioni fornite in sede di offerta o successivamente concordate in forma scritta; alla rispondenza a tutte le normative vigenti relative sia all'edificio che agli impianti e risultare corredato di tutte le certificazioni necessarie all'utilizzo dell'immobile e di tutti i prescritti atti amministrativi;

D) ai fini dell'atto pubblico verranno sollecitamente esperiti dall'INARCASSA gli accertamenti previsti dalla legge 17 gennaio 1994 n. 47 e dal Decreto Legislativo 8 agosto 1990 n. 490 e successive integrazioni e modificazioni, sia nei confronti della società promittente venditrice, sia nei confronti delle società che ne detengono quote.

La promittente venditrice si impegna a produrre, 60 (sessanta) giorni prima della data prevista per la stipula, tutta la documentazione necessaria per i suddetti accertamenti e precisamente:

- mod. GAP completato in ogni sua parte;

- certificato di residenza;
- stato di famiglia.

I predetti certificati in carta semplice e in data non anteriore a tre mesi, dovranno riguardare il legale rappresentante, l'amministratore, gli eventuali direttori tecnici nonché tutti i loro familiari, conviventi anche di fatto.

Nel caso di mancata consegna della citata certificazione nei termini ovvero nell'eventualità che dagli accertamenti risulti che i rappresentanti della società non siano in possesso dei requisiti richiesti, la INARCASSA potrà recedere dal contratto preliminare ed escutere l'importo della fidejussione per la somma di cui in appresso salvo il risarcimento degli eventuali maggiori danni, ivi compresi i danni diretti o indiretti che alla INARCASSA, ai suoi Amministratori o ai suoi responsabili dovessero derivare dalla mancata stipula degli atti conseguenti al contratto preliminare.

In caso di ritardo, da parte delle Autorità competenti, nel rilascio del certificato "antimafia" rispetto alla data fissata per l'atto pubblico, la data stessa verrà, in corrispondenza, prorogata con conseguente prolungamento della validità della fidejussione e senza che le parti abbiano reciprocamente nulla a pretendere;

E) La società promittente venditrice è altresì responsabile di qualsiasi altro pregiudizio o danno che dovesse derivare all'immobile o ai suoi impianti nelle more della stipula del-

l'atto pubblico.

La parte promissaria acquirente sarà immessa nel pieno legittimo possesso dell'immobile promesso contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico di compravendita e da tale data decorreranno a suo profitto e carico utili ed oneri relativi.

La INARCASSA si riserva a suo insindacabile giudizio di rigettare o subentrare a far data dalla predetta stipula nei contratti attinenti la gestione dell'immobile oggetto del contratto preliminare e dei relativi impianti;

F) le spese relative alla stipula dell'atto pubblico e dipendenti saranno a carico della parte venditrice, ad eccezione di quelle di natura fiscale di pertinenza delle rispettive parti.

ARTICOLO 9 - Nel caso che per qualunque motivo i predetti posti auto oggetto della promessa di vendita non fossero realizzati nei modi e nei termini sopra previsti, in sostituzione della promessa di vendita dei medesimi, la "NORD - S.R.L.", come sopra rappresentata, si obbliga a trasferire alla "INARCASSA - CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESSIONISTI" l'area urbana sita in Genova, Via Serra numero 3/A (tre/a) estesa circa mq. 163 (metri quadrati centosessantatre), attualmente individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Genova alla partita 1191984 foglio 105 sezione GeA particella 143 subal-

terno 4, come sopra descritta al precedente articolo 2, oggetto del trasferimento a favore della "AUTOBOX SERRA - S.R.L." alla quale è pervenuta dalla NORD S.R.L. col citato atto Notaio Sciello di Genova del 12 dicembre 1994 rep. 91612;

- la "AUTOBOX SERRA - S.R.L.", come sopra rappresentata, pure intervenuta al presente atto, quale avente diritto in forza di giusti e legittimi titoli, al trasferimento dei beni oggetto della promessa vendita da parte della NORD S.R.L., dichiara di voler assumere anche in proprio tutte le obbligazioni nascenti dalla presente promessa di vendita a carico della "NORD - S.R.L." impegnandosi in particolare all'adempimento nel caso in cui la "NORD - S.R.L." non potesse o non volesse adempiere e rinunciando a qualsiasi eccezione o riserva nei confronti della INARCASSA.

Il prezzo della vendita è stato convenuto tra le parti in complessive lire 350.000.000 (trecentocinquantamila) il cui pagamento viene regolato come segue:

- quanto a lire 70.000.000 (settantamila) la parte promittente venditrice "NORD - S.R.L.", come sopra rappresentata, dichiara di averle ricevute prima d'ora a titolo di caparra confirmatoria dalla parte promissaria acquirente cui rilascia corrispondente quietanza, anche per l'importo della relativa imposta sul valore aggiunto con aliquota del 19%, avendo già emesso fattura numero 5/96 del 28 maggio 1996;

- quanto alle residuali lire 280.000.000 (duecentoottantamili-
lioni) saranno pagate dalla promissaria acquirente conte-
stualmente alla stipula dell'atto pubblico di compravendita,
maggiorate, dalla data odierna a quella di stipula dell'atto
pubblico di vendita, di un importo pari al 6,5% (sei virgola
cinque per cento) a titolo di rimborso del canone di compe-
tenza dei posti auto oggetto della promessa in quanto compre-
si nel canone dovuto all'Arma dei Carabinieri ai sensi del
contratto di locazione citato al precedente articolo sei,
ovvero all'atto del trasferimento dell'area promessa in so-
stituzione dei posti auto qualora gli stessi non venissero
realizzati.

La società promittente venditrice, "NORD - S.R.L.", consegna
alla promissaria acquirente fidejussione rilasciata dalla
Banca Passadore & C. S.p.A. con sede in Genova in data 7 giu-
gno 1996 numero 4886 per l'importo di lire 153.300.000 (cen-
tocinquantatremilionitrecentomila) pari al doppio della ca-
parra confirmatoria oltre l'IVA, relativa alla presente pro-
messa di vendita con validità fino a trenta giorni successivi
alla data di stipula prevista, a garanzia sia dell'eventuale
restituzione del doppio della caparra confirmatoria medesima
e degli importi versati a titolo di IVA, sia del puntuale e
totale adempimento di tutte le clausole previste dalla pre-
sente convenzione, nonchè della veridicità di tutte le atte-
stazioni formulate in sede di offerta e nel presente atto;

qualora l'atto pubblico di compravendita non sia stipulato entro la data prevista per fatto imputabile alla società promittente venditrice, la INARCASSA promissaria acquirente è autorizzata ad escutere la fidejussione di cui sopra.

ARTICOLO 10 - Con riferimento all'articolo 3 comma 13 ter del D.L. 27 aprile 1990 n. 90 convertito nella legge 26 giugno 1990 n. 165, il rappresentante della società NORD S.R.L., da me Notaio debitamente ammonito dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, che il reddito fondiario dell'immobile trasferito con il presente atto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, in quanto non doveva essere oggetto di dichiarazione, trattandosi di beni alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa propria della "NORD S.R.L."

Per gli stessi effetti il rappresentante della AUTOBOX SERRA S.R.L., da me Notaio debitamente ammonito dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 4 e 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, che il reddito fondiario del fabbricato in cui sono compresi i sette posti auto oggetto della promessa di vendita non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale il termine di presentazione è scaduta alla data odierna, in quanto non doveva essere oggetto di dichiarazione trattandosi di fabbricato non ancora venuto ad

esistenza e comunque bene alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa propria della AUTOBOX SERRA S.R.L.

ARTICOLO 11 - Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti circa l'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le parti riconoscono l'esclusiva competenza del Foro di Roma.

ARTICOLO 12 - Le spese del presente atto e dipendenti tutte, sono a carico della parte venditrice che le assume.

In relazione al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643, il rappresentante della società venditrice consegna a me Notaio la prescritta dichiarazione per i successivi adempimenti.

Le parti si danno atto e dichiarano che il presente trasferimento è soggetto a imposta sul valore aggiunto, in quanto effettuato dalla società "NORD S.R.L." nell'esercizio della sua impresa di costruzione per la quale è iscritta all'Ufficio IVA di Genova alla partita 02935170108.

La società "NORD - S.R.L.", come sopra rappresentata, per le variazioni catastali presentate all'UTE di Genova in data 15 maggio 1996 chiede di volersi avvalere delle disposizioni previste dall'art. 12 della legge n. 154 del 13 maggio 1988.

Le parti hanno dispensato me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai componenti che l'approvano. Consta di otto fogli

scritti a macchina da persona di mia fiducia e completati di
mia mano su trentuno (31) pagine intere e quanto della pre-
sente trentaduesima.

F.TO GHEZZI LUCIANO FRANCESCO;

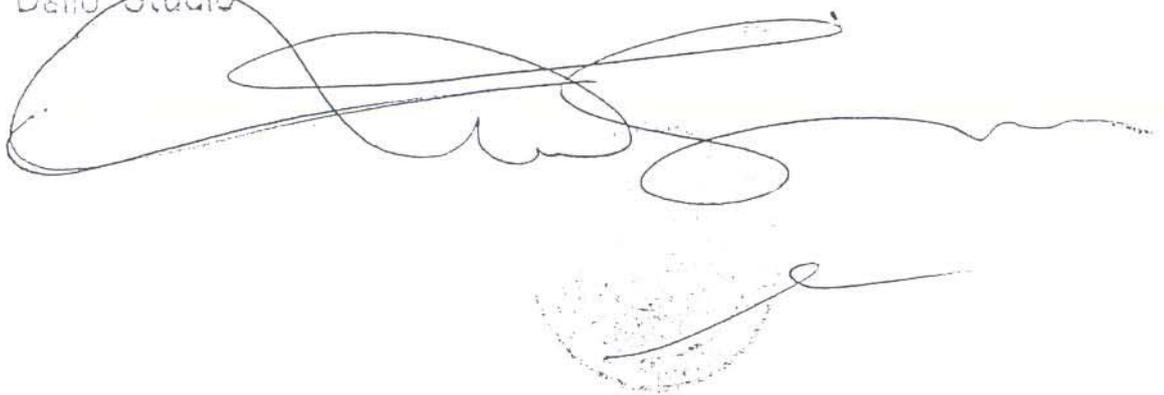
F.TO BRICHETTO ATTILIO;

F.TO CONTI MARCELLO;

F.TO LUCIANA FIUMARA, NOTAIO.

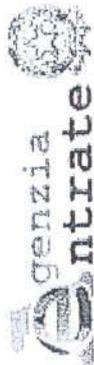
Copia conforme all'originale firmato a termini
di legge.
Dallo Studio

3.7.96

A large, stylized handwritten signature in black ink, followed by a circular stamp containing a smaller signature or mark.

Allegato 2

VISURE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.21.21

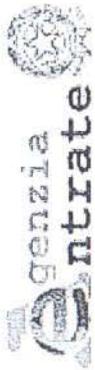
Segue

Visura n.: T312481 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI E ARCHITETTI LIBERI PROF .STI
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI E ARCHITETTI LIBERI PROF .STI con sede in ROMA C.F. : 80122170584

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	GEA	83	139	2	1A			C/2	1	75 m ²	Euro 116,20	VIA AL PONTE REALE n. 5, VIA PONTE REALE n. 13R piano: S1; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
2	GEA	83	139	3	1A			C/1	3	154 m ²	Euro 922,60	PIAZZA BANCHI n. 1R n. 7R, VIA PONTE REALE n. 17 piano: T -1; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
3	GEA	83	139	4	1A			C/2	1	10 m ²	Euro 15,49	PIAZZA BANCHI n. 3R, VICO DEI CARTAI n. 20R n. 24R piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
4	GEA	83	139	5	1A			C/2	1	12 m ²	Euro 18,59	PIAZZA BANCHI n. 5R, VICO DEI CARTAI n. 18R piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.21.22

Visura n.: T312481 Pag: 2

Segue

5	GEA	83	139	6	1A	C/2	1	10 m ²	Euro 15,49	PIAZZA BANCHI n. 7R, VICO DEI CARTAI n. 16R piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
6	GEA	83	139	7	1A	A/10	4	16,5 vani	Euro 5.155,53	VIA AL PONTE REALE n. 5, VICO CARTAI n. 16R piano: 1-2 interno: 2/3; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
7	GEA	83	139	9	1A	A/10	5	10,5 vani	Euro 3.823,07	VIA AL PONTE REALE n. 5, VIA PONTE REALE n. 5 piano: 4 interno: 5; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
8	GEA	83	139	12	1A	C/2	2	76 m ²	Euro 141,30	VIA AL PONTE REALE n. 5, VIA PONTE REALE n. 5 piano: 7; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione
9	GEA	83	139	13	1A	A/10	5	2 vani	Euro 728,20	VIA AL PONTE REALE n. 5, VIA PONTE REALE n. 5 piano: 7 interno: 8; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/02/2003 n. 15969 .1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 61142) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annotazione

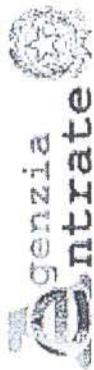
Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.21.22

Visura n.: T312481 Pag: 3

Segue

- Immobile 6: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
 Immobile 7: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
 Immobile 8: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
 Immobile 9: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 29 m² 337 Rendita: Euro 10.936,47

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI E ARCHITETTI LIBERI PROF. STI con sede in ROMA		80122170584*	(1) Proprietà: per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2003 Voltura n. 283167 .1/2003 in atti dal 18/09/2003 (protocollo n. 288109) Repertorio n. : 93249 Rogante: NOT. CORDASCO				
Sede: ROMA Registrazione: Sede: C/VENDITA SOGGETTA CONDIZIONE SOSPENSIVA				

2. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GEA	83	139	14	1A		A/10	5	5 vani	Euro 1.820,51	Dati derivanti da PONTE REALE n. 5 piano: 3 interno: 4A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2010 n. . 10885 .1/2010 in atti dal 24/03/2010 (protocollo n. GE0108245) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2	GEA	83	139	15	1A		A/10	5	5,5 vani	Euro 2.002,56	PONTE REALE n. 5 piano: 3 interno: 4B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2010 n. . 10886 .1/2010 in atti dal 24/03/2010 (protocollo n. GE0108246) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.21.22

Segue

Visura n.: T312481 Pag: 4

3	GEA	83	139	16	1A		A/10	5	5 vani	Euro 1.820,51	PONTE REALE n. 5 piano: 5 interno: 6A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2010 n. 10885 .1/2010 in atti dal 24/03/2010 (protocollo n. GE0108245) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4	GEA	83	139	17	1A		A/10	5	5,5 vani	Euro 2.002,56	PONTE REALE n. 5 piano: 5 interno: 6B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2010 n. 10886 .1/2010 in atti dal 24/03/2010 (protocollo n. GE0108246) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
5	GEA	83	139	18	1A		A/10	5	5 vani	Euro 1.820,51	PONTE REALE n. 5 piano: 6 interno: 7A; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2010 n. 10885 .1/2010 in atti dal 24/03/2010 (protocollo n. GE0108245) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
6	GEA	83	139	19	1A		A/10	5	5,5 vani	Euro 2.002,56	PONTE REALE n. 5 piano: 6 interno: 7B; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/03/2010 n. 10886 .1/2010 in atti dal 24/03/2010 (protocollo n. GE0108246) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 12/05/2011 con prot. n. GE0149723/2011 del 05/04/11

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

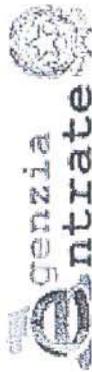
Immobile 4: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 12/05/2011 con prot. n. GE0149723/2011 del 05/04/11

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 6: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 12/05/2011 con prot. n. GE0149723/2011 del 05/04/11



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.21.22

Visura n.: T312481 Pag: 5

Segue

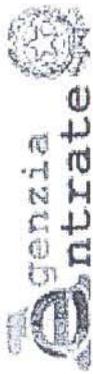
Totale: vani 31,5 Rendita: Euro 11.469,21

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI E ARCHITETTI LIBERI PROF. STI con sede in ROMA		80122170584*	(1) Proprieta' per 1/1

3. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GEA	105	143	7	1		B/1	6	11660 m ²	Euro 24.087,58 L. 46.640.000	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142	
2	GEA	105	143	8	1		C/6	3	10 m ²	Euro 45,45 L. 88.000	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142	
3	GEA	105	143	9	1		C/6	3	10 m ²	Euro 45,45 L. 88.000	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142	



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

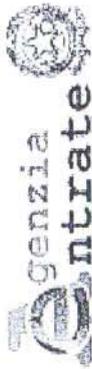
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.21.22

Visura n.: T312481 Pag: 6

Segue

4	GEA	105	143	10	1		C/6	3	10 m ²		Euro 45,45 L. 88.000	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142
5	GEA	105	143	11	1		C/6	3	10 m ²		Euro 45,45 L. 88.000	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142
6	GEA	105	143	12	1		C/6	3	10 m ²		Euro 45,45 L. 88.000	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142
7	GEA	105	143	13	1		C/6	3	10 m ²		Euro 45,45 L. 88.000	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142
8	GEA	105	143	14	1		C/6	3	11 m ²		Euro 49,99 L. 96.800	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.21.22

Fine

Visura n.: T312481 Pag: 7

9	GEA	105	143	15	1	C/6	3	11 m ²	Euro 49,99 L. 96.800	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142
10	GEA	105	143	16	1	C/6	3	11 m ²	Euro 49,99 L. 96.800	VIA SERRA n. 3 piano: T; VARIAZIONE del 15/05/1996 n. 7144 .1/1996 in atti dal 26/10/1998 AS/98 FRAZ. TO LA PRESENTE COMPRENDE ED EVADE LE VARIAZIONI DALLA 7128 ALLA 7142

Totale: m² 93 m³ 11660 Rendita: Euro 24.510,25

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

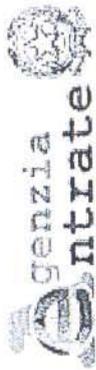
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI E ARCHITETTI LIBERI PROF. STI con sede in ROMA	80122170584*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 13/06/1996 Voltura n. 7509 .1/2013 in atti dal 27/03/2013 (protocollo n. GE0060878) Repertorio n. : 14677 Rogante: NOTAIO FIUMARA Sede: ROMA Registrazione: Sede: C. C. IST. . 11712338 - COMPRAVENDITA			

Totale Generale: vani 60,5 m² 430 m³ 11660 Rendita: Euro 46.915,93

Unità immobiliari n. 25

Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.19.32
Visura n.: T311796 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Dati della richiesta	Denominazione: INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESS
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESS con sede in ROMA C.F. : 80122170584

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	GEA	105	883	148	I		C/6	7	11 m ²	Euro 92,60 L. 179.300	VIA SERRA n. 3/CANC piano: S1 interno: 13; VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/05/1998 n. I00659 29/1998 in atti dal 01/06/1998 RETTIFICA DEL LCASSAMENTO PROPOSTO - D.M .701/94	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESS con sede in ROMA	80122170584	(1s) Proprietà superficiaria 1/1
DATI DERIVANTI DA VOL TURA D'UFFICIO del 21/04/1999 n. 8195.1/2013 in atti dal 05/04/2013 (protocollo n. GE0066042) Registrazione: Sede: REV.VOL.C.C.11712859/13			



Ufficio Provinciale di Genova - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2013

Data: 21/05/2013 - Ora: 18.19.32

Fine

Visura n.: T311796 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	GEA	105	883	149	1		C/6	7	14 m ²	Euro 117,86 L. 228.200	VIA SERRA n. 3CANC piano: S1 intermo: 14; VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/05/1998 n. 100659_30/1998 in atti dal 01/06/1998 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO - D.M .701/94	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INARCASSA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI LIBERI PROFESS con sede in ROMA	80122170584	(1s) Proprieta' superficciaria 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VOL.TURA D'UFFICIO del 21/04/1999 n. 8197.1/2013 in atti dal 05/04/2013 (protocollo n. GE0066048) Registrazione: Sede: REV.VOL.C.C.11712859/13			

Totale Generale: m² 25 Rendita: Euro 210,46

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Allegato 3

RELAZIONE FOTOGRAFICA





1 - VISTA DA VIA SERRA – PROSPETTI SUD ED EST



2 - VISTA DA VIA SERRA – PROSPETTI SUD ED OVEST



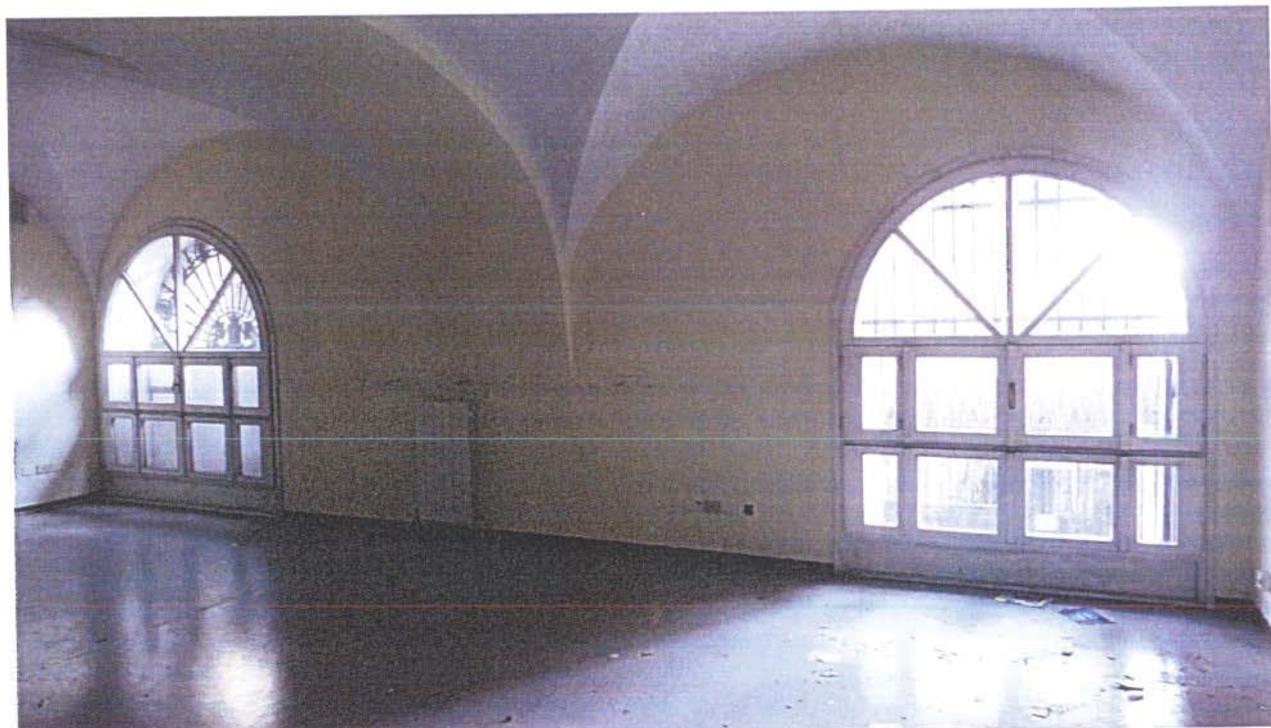


3 - ATRIO

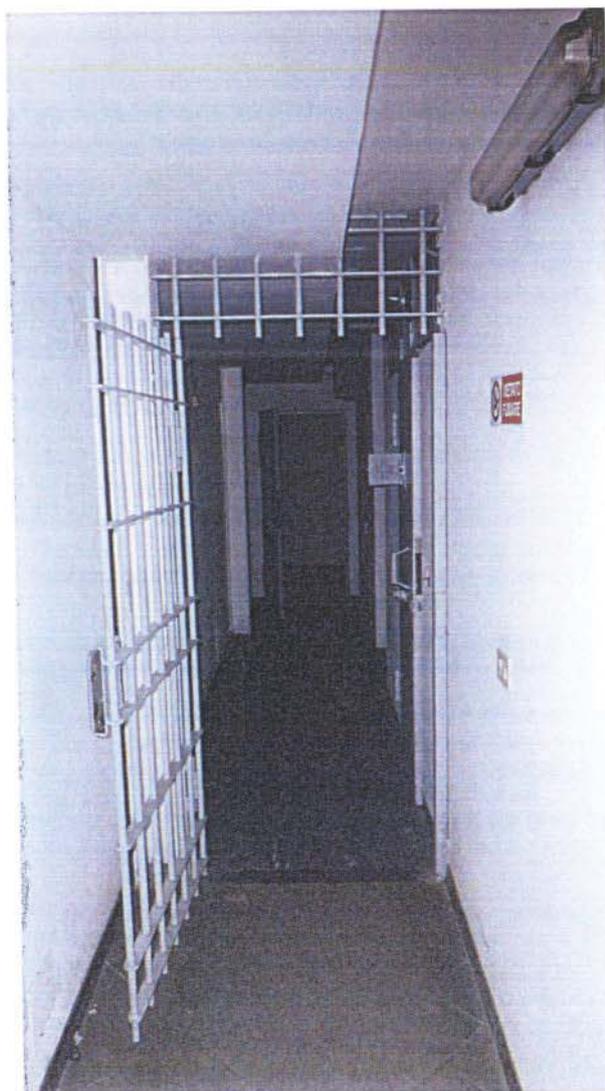


4 - VANO SCALA E VANO ASCENSORE



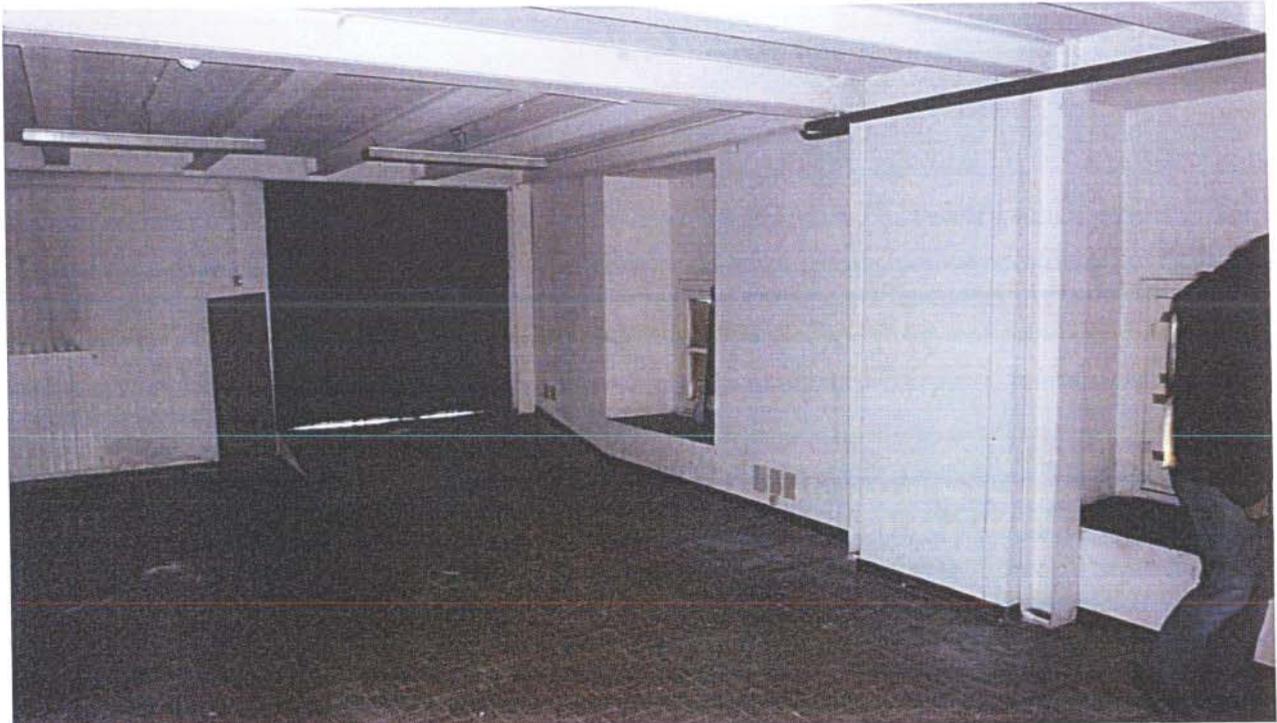


5 - PIANO TERRA RIALZATO

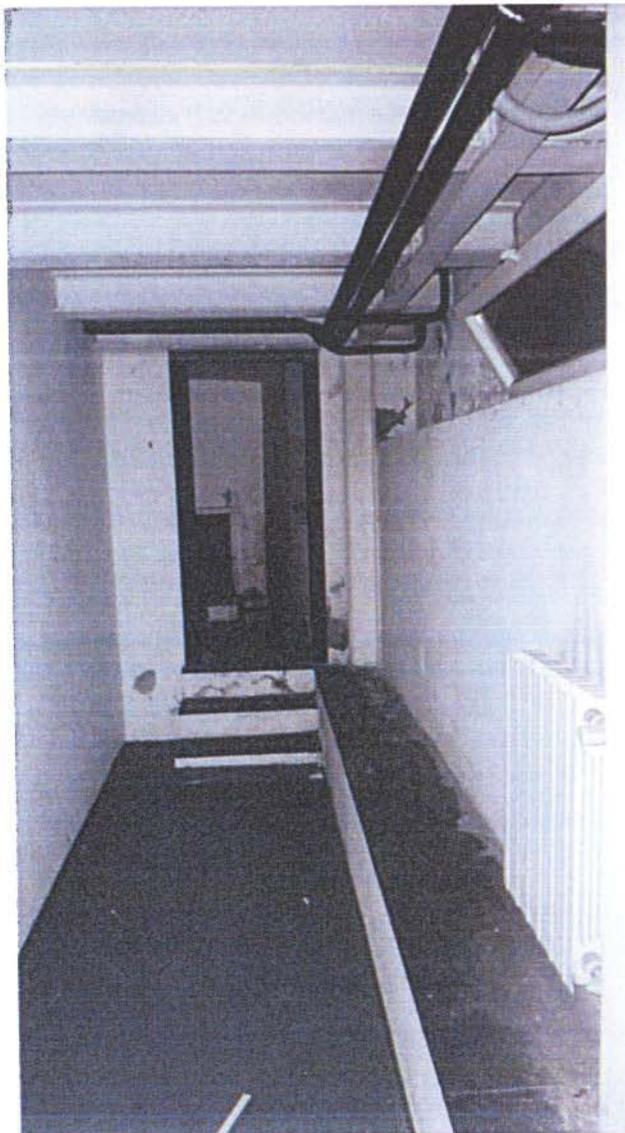


6 - PIANO SEMINTERRATO





7 - PIANO SEMINTERRATO



8 - PIANO SEMINTERRATO





9 - SECONDO PIANO - PARTICOLARE SOFFITTI AFFRESCATI



10 - SECONDO PIANO



11 - PARTICOLARE SOFFITTI AFFRESCATI





12 - SECONDO PIANO



13 - TERZO PIANO



14 - QUARTO PIANO



15 - QUARTO PIANO



16 - QUARTO PIANO



17 - QUINTO PIANO



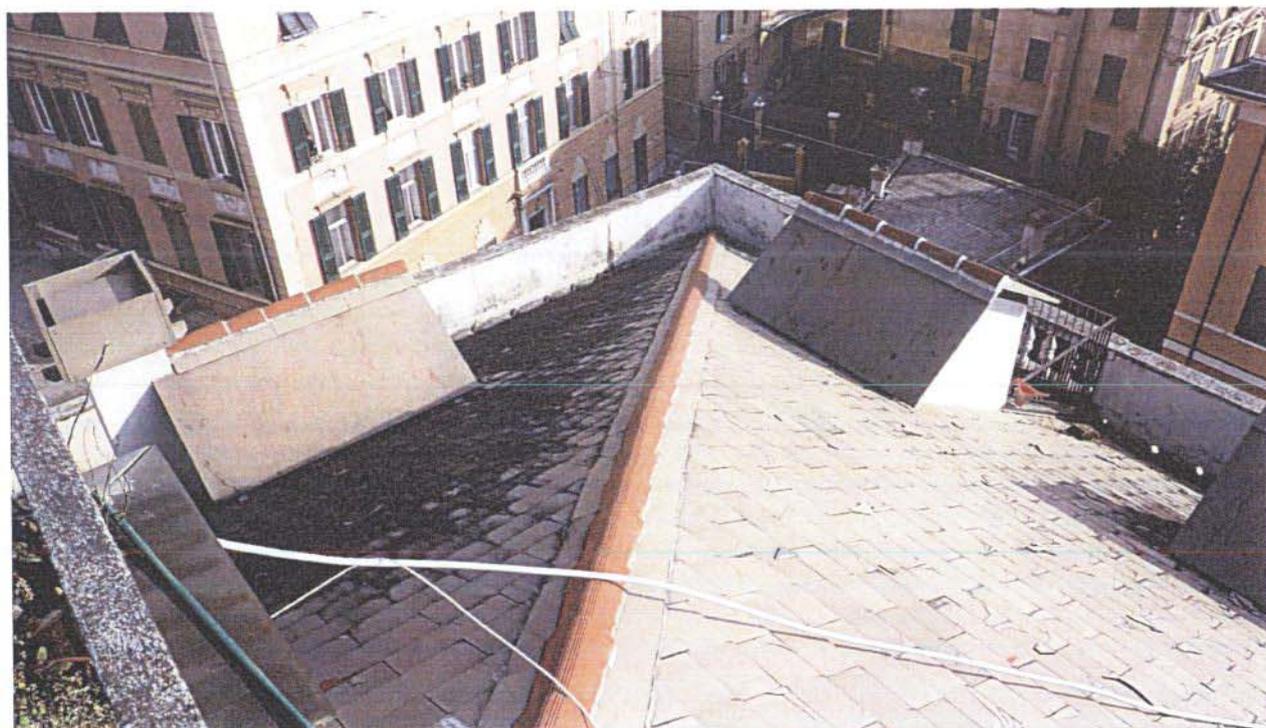


18 - COPERTURA A FALDE CON ABBAINI



19 - COPERTURA A FALDE CON ABBAINI





20 - PARTICOLARE COPERTURA



21 - POSTI AUTO IN CORRISPONDENZA DEL CORTILE PERTINENZIALE AD OVEST





22 - POSTI AUTO IN CORRISPONDENZA DEL CORTILE PERTINENZIALE AD EST

Allegato 5

INQUADRAMENTO URBANISTICO

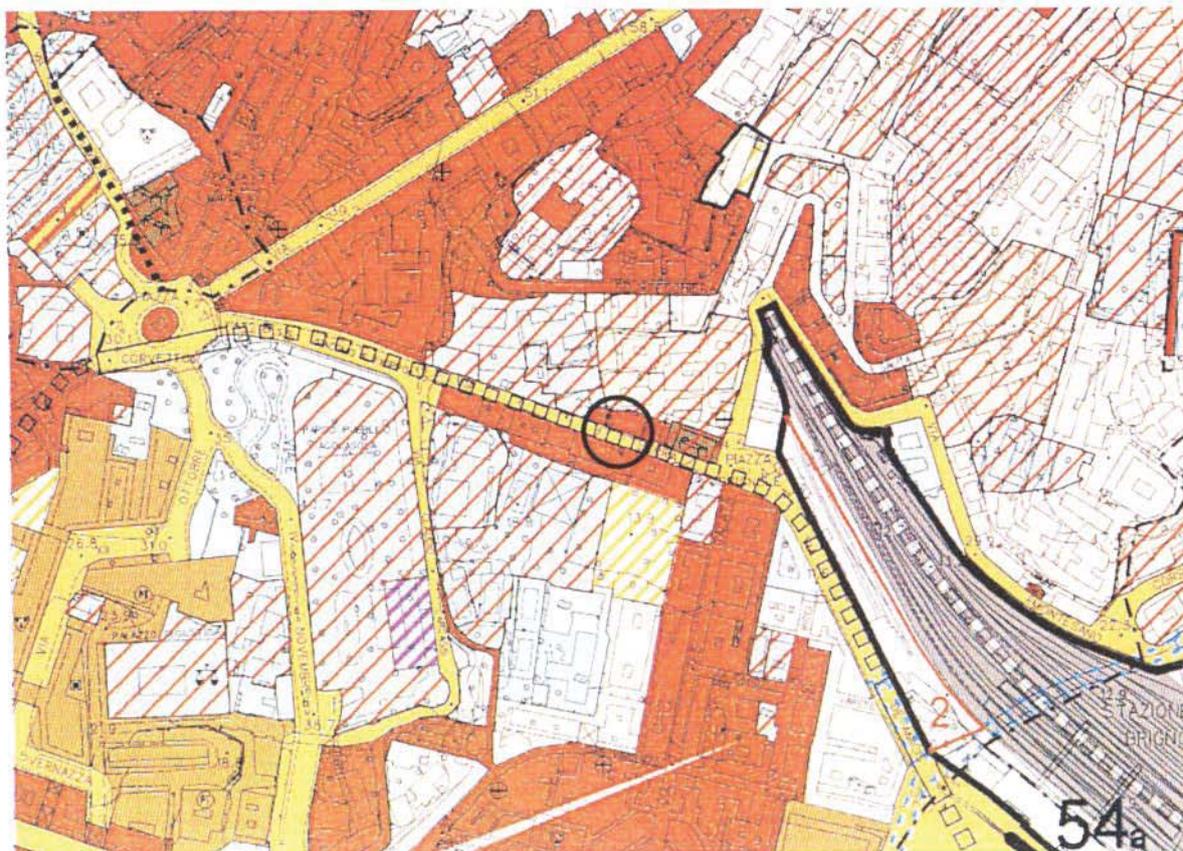
Piano Urbanistico Comunale 2000
Progetto Preliminare PUC 2011



L'edificio è ubicato in prossimità del centro urbano, a breve distanza da una delle due principali stazioni ferroviarie della città.



Il fabbricato ricade in zona "A" Tessuto Storico - sottozona "AS" del P.U.C. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n°44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 settembre 2012.

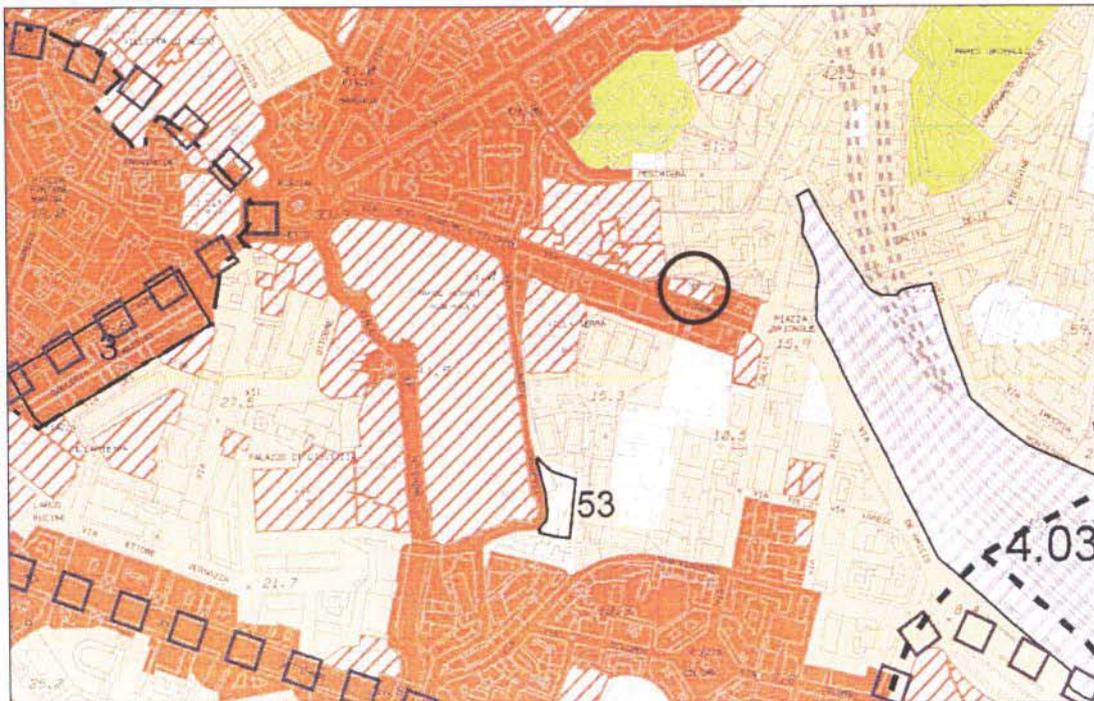


La **zona A** è formata da aree interessate da fabbricati, da nuclei, da spazi liberi e da percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere salvaguardate, conservate e valorizzate.

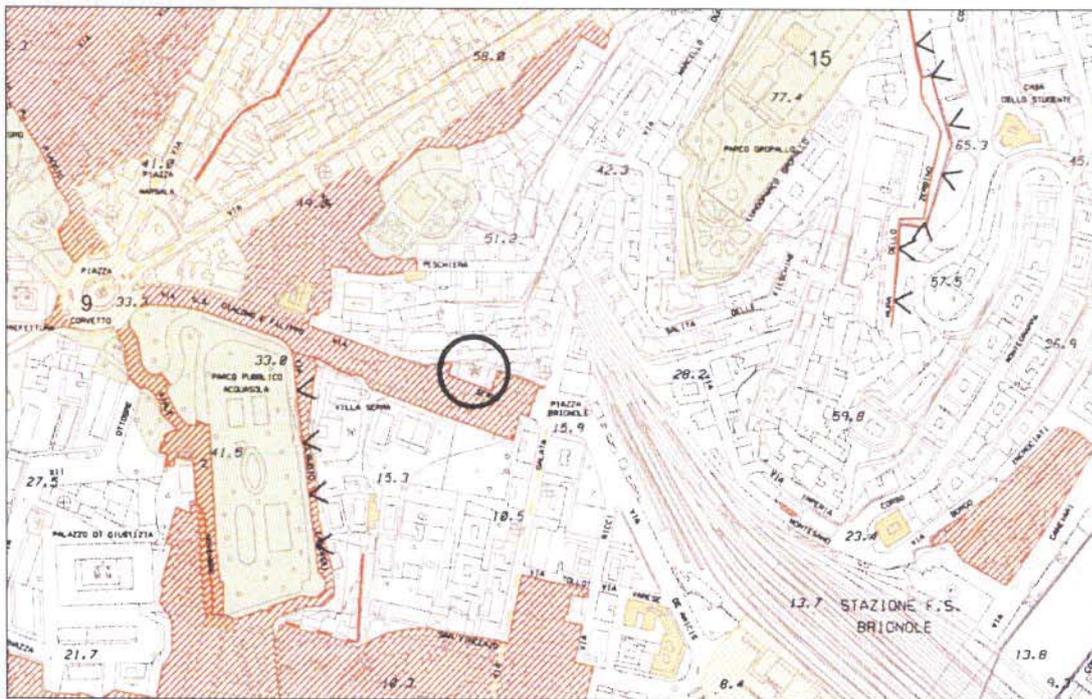
La **sottozona AS** è così definita:

struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico.

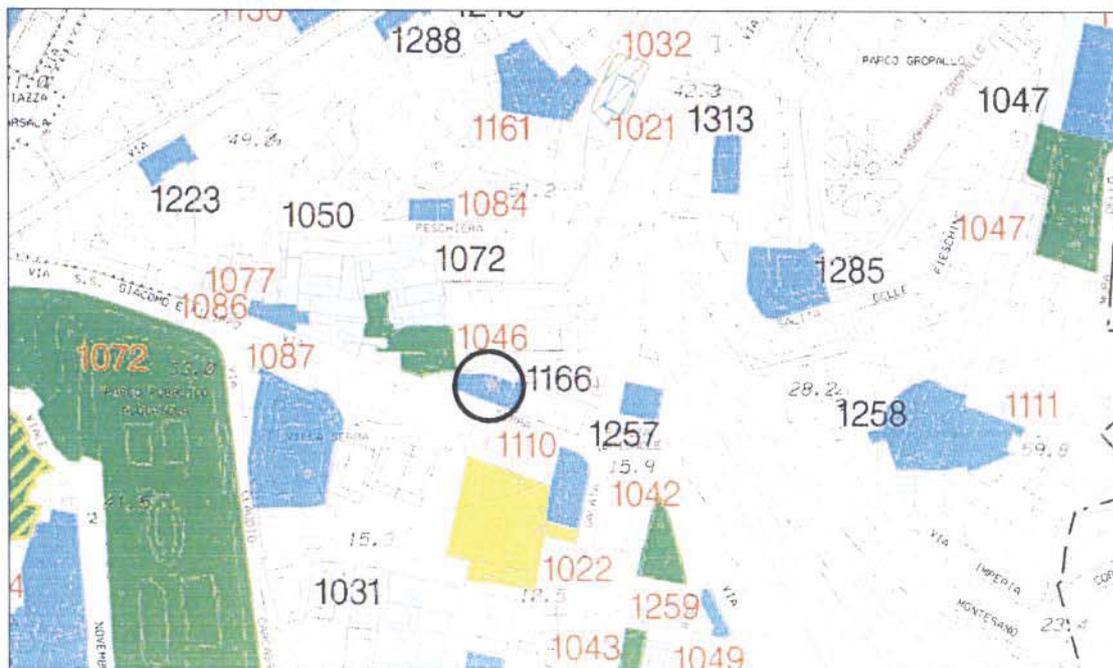
Il fabbricato ricade nel **Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011 del Consiglio Comunale**, ai sensi dell'art.38 della Legge Urbanistica Regionale n°36/97, al **livello 3 locale di municipio, assetto urbanistico (Tav.3.1)**, in zona denominata **Servizi Pubblici (SIS-S), Servizi Territoriali e di Quartiere di Valore Paesaggistico**.



In riferimento al livello 3 locale di municipio, livello paesaggistico puntuale (Tav.38) il fabbricato non risulta ricompreso in aree classificate come "componenti del paesaggio di rilevante valore".

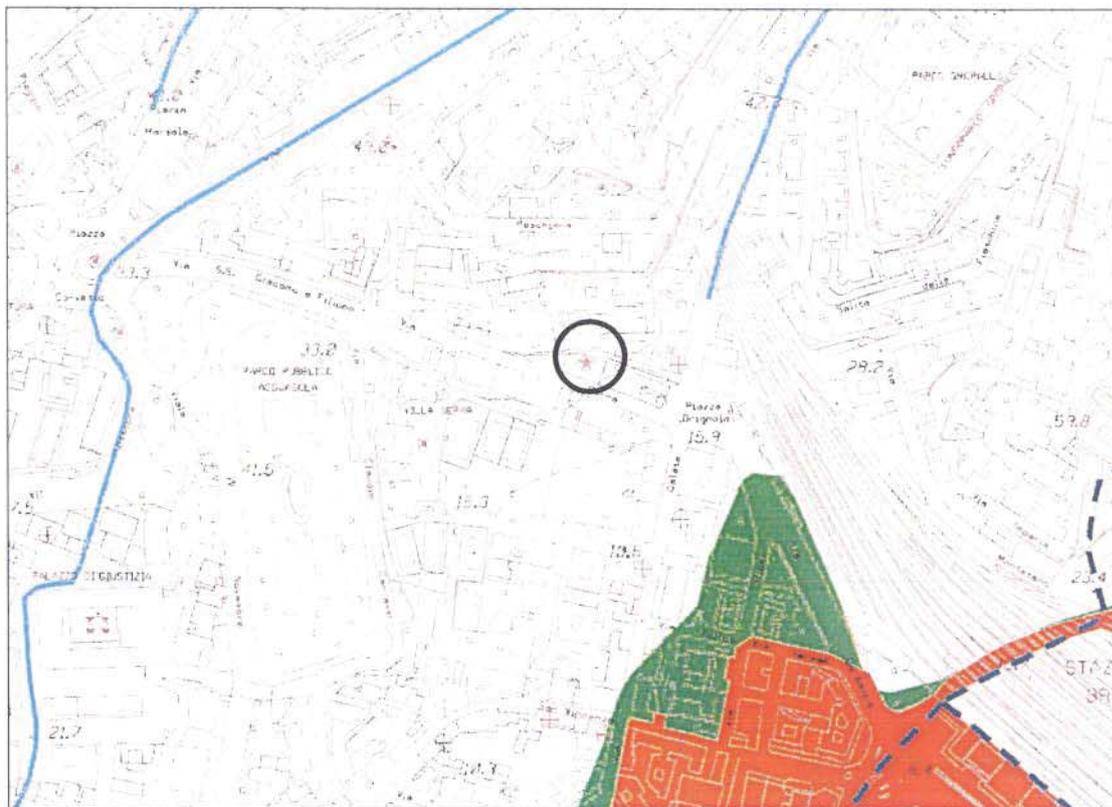


In riferimento al livello 3 locale di municipio, sistema dei servizi pubblici (Tav.38) il fabbricato risulta contraddistinto dal n.1166 e ricompreso in area classificata come "servizi di interesse comune esistenti di livello territoriale".

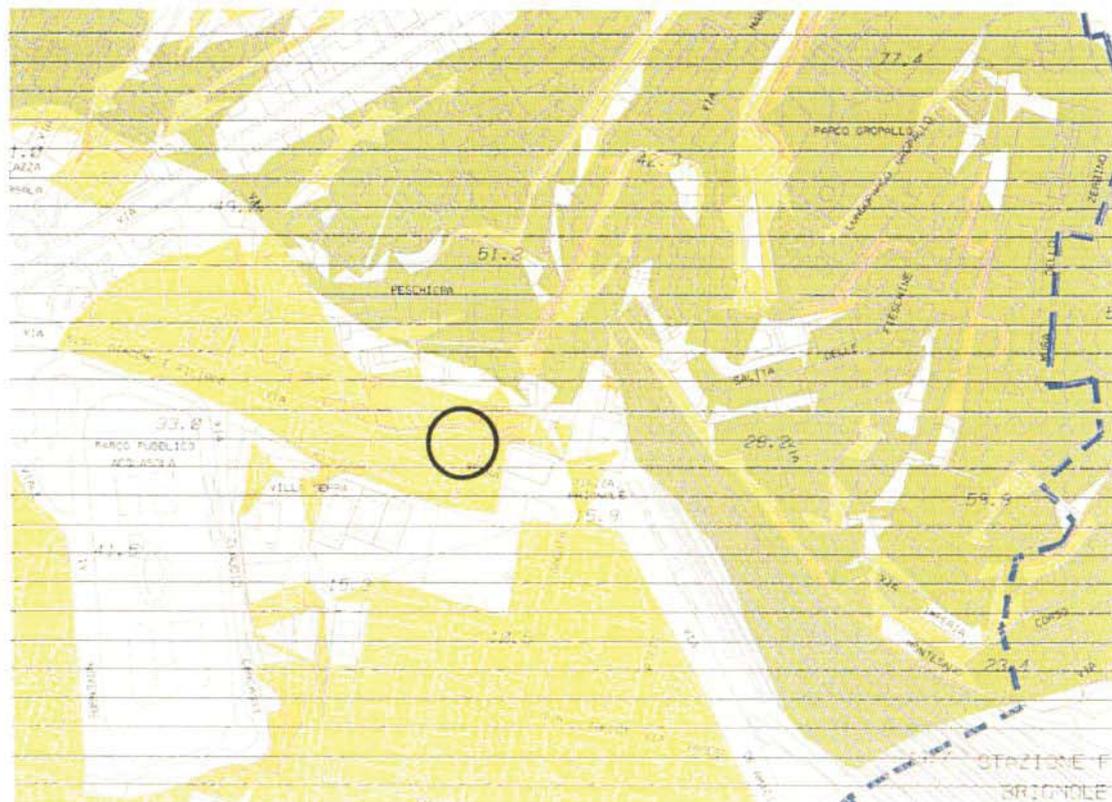


In riferimento al livello 3 locale di municipio, vincoli geomorfologici e idraulici (Tav.1) il fabbricato non risulta ricompreso in alcuna area soggetta a vincoli.





In riferimento al livello 3 locale di municipio, Zonizzazione Geologica del Territorio (Tav.1) il fabbricato risulta ricompreso in Zona Urbanizzata C, Area con Suscettività Limitata.



3.4 - Illustrazione dell'attuale procedura edilizia, Normative vigenti e tipologia di intervento attuabile (COS'E' CONSENTITO FARE)

Attualmente l'ambito edilizio del Comune di Genova si trova nel periodo di salvaguardia tra il P.U.C. 2000 vigente e il P.U.C. 2011 adottato, questo periodo di transizione impone l'analisi di entrambe le Normative con l'applicazione della più restrittiva.

Per poter vedere attualmente la tipologia di intervento possibile sul sito in oggetto bisogna procedere con un'analisi della Normativa dei due P.U.C..

P.U.C. 2000

Come meglio illustrato in precedenza per quanto concerne l'analisi degli ambiti di territorio nel P.U.C. 2000 il sito ricade in zona B sottozona BB.

La zona B comprende i tessuti urbani esistenti destinati a essere conservati o riqualificati in ragione di apportare razionalizzazioni anche comportanti incrementi del carico insediativo esistente.

La sottozona BB-CE risulta essere residenziale di conservazione, ove la presenza di spazi liberi costituisce elemento di valore da preservare.

Nella sottozona BB la funzione caratterizzante è la residenza. Le funzioni ammesse in questa zona sono : alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V., centro integrato di via naturale, pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati; esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, esclusivamente se derivanti da operazioni di concentrazione e accorpamento di punti vendita, della stessa merceologia, esistenti nello stesso Municipio; terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

INTERVENTO CONSENTITO RISPETTO ALLA NORMATIVA DEL P.U.C. 2000 - Disciplina degli interventi edilizi

Dall'analisi di quanto riportato in precedenza si desume che nel sito in oggetto gli unici interventi possibili sono la realizzazione di parcheggi pubblici o privati e la sistemazione superficiale delle aree consentita per la realizzazione di parcheggi a raso. (art. BB-CE4)

Le disposizioni per questo tipo di intervento sono le seguenti :

Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arretrati con verde naturale piantumato. (art. BB-CE5)

Gli interventi di costruzione di parcheggi devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati in presenza di essenze ad alto fusto che devono essere conservate in sito e con pertinenti arretramenti degli eventuali fronti di scavo, ad esclusione di quelle infestanti propagatesi spontaneamente. Nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.

I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.

Devono essere osservate le seguenti distanze minime:

parti in sottosuolo:

- da confini: m. 1,50;

- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50; in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;

Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

Parti accessorie in elevazione:

- da confini: m. 1,50;

- da pareti finestrate: m. 10;
- da edifici: m. 3;
- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare: m. 5; in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

P.U.C. 2011

Come meglio illustrato in precedenza per quanto concerne l'analisi degli ambiti di territorio nel P.U.C. 2011 il sito ricade in zona AC-IU.

La zona AC-IU comprende l'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

Nella zona AC-IU le funzioni ammesse sono divise in tre categorie:

PRINCIPALI : Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore.

COMPLEMENTARI : Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica

PARCHEGGI PRIVATI : Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te".

INTERVENTO CONSENTITO RISPETTO ALLA NORMATIVA DEL P.U.C. 2011 - Disciplina degli interventi edilizi

Dall'analisi di quanto riportato in precedenza si desume che nel sito in oggetto gli unici interventi possibili sono la realizzazione di parcheggi pubblici o privati e la sistemazione superficiale delle aree consentita per la realizzazione di parcheggi a raso. (art. AC-IU-2, AC-IU-4)

AC-IU-2 - Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

NUOVA COSTRUZIONE

Consentita limitatamente a:

- a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali;
- b) nuovi edifici, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali, fatta eccezione per gli edifici da destinare a strutture ricettive alberghiere da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;
- c) realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - lotto minimo asservibile: mq 3.000;
 - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;
- d) in applicazione della disciplina dell'AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP;
- e) in applicazione della disciplina dell'AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA'.

INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi, in applicazione delle specifiche indicazioni del Sistema del Verde del P.T.C. della Provincia di Genova.

I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

La collocazione di chioschi e dehor deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.

AC-IU-4- Norme progettuali di Livello puntuale del P.U.C.

Gli interventi di ricostruzione e costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.

Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.

Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

Essendo che l'area in oggetto ricade all'interno del Vincolo Paesaggistico Dlgs. 42/04 III° parte, non ci si può esimere dal fatto di dover analizzare anche quanto riportato dal Decreto di Vincolo paesaggistico con l'indispensabile analisi ed osservazione del contesto paesaggistico, apportando quindi un'ulteriore analisi tra quando riportato dai P.U.C. vigenti e quando richiesto dalla Normativa di Vincolo Paesaggistico.

Vincolo Paesaggistico Dlgs. 42/04 III° parte

L'analisi e l'osservazione del contesto paesaggistico e dell'area in oggetto ha evidenziato che il contesto paesaggistico in oggetto rientra nella specificità di contesto urbano e dal punto di vista della morfologia dei luoghi esso si può definire collinare.

L'intorno presenta delle caratteristiche paesaggistiche d'integrità, e quindi si ha una permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici, questo evidenzia una corretta connessione e relazione funzionale tra i caratteri visivi, spaziali e simbolici tra gli elementi costruttivi dell'intorno.

La qualità visiva, inoltre, risulta essere una notevole caratteristica paesaggistica del luogo, infatti nell'intorno si ha la presenza di particolari qualità sceniche e panoramiche che poche zone della città presentano.

I parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale, riferito all'ambito oggetto d'intervento, può essere considerato ambito di stabilità e di sensibilità.

Sensibilità perché si riscontra la capacità del luogo di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva.

Stabilità perché si riscontra la capacità dei luoghi di mantenimento dell'efficienza funzionale e delle situazioni di assetti antropici consolidate.

Nell'analisi della configurazione e dei caratteri geomorfologici l'area contestuale d'intorno appartiene ad un sistema naturalistico ed ha un'appartenenza a percorsi panoramici e/o ambiti di percezione da punti di vista panoramici e percorsi pedonali panoramici.

Il Parco del Perlato con i suoi percorsi pedonali panoramici e i suoi innumerevoli punti di vista panoramici trova collocazione nelle immediate vicinanze del sito in oggetto.

Inoltre nel contesto d'intorno si trovano anche la Torre Specola e il Forte Castellaccio, importanti simboli della storia antica della città di Genova.

Salvaguardia dei valori del paesaggio (art. 131 del DLgs), tutela e valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili.

Questa è l'introduzione della Normativa in materia di paesaggio, se torniamo un attimo ad osservare le allegate riproduzioni fotografiche possiamo ammirare la suprema qualità visiva che presenta il luogo in oggetto.

La sensibilizzazione che si deve avere quando si interviene all'interno di un ambito ricadente nel suddetto vincolo è superiore e richiede un'analisi intrinseca ed estrinseca molto più profonda rispetto alle altre zone del piano urbanistico.

Il paesaggio in questi ambiti ha carattere predominante e richiede una precisa ed accurata attenzione.

Esso è luogo di eccellenza, patrimonio culturale del paese, grande risorsa ed elemento fondamentale per il benessere individuale e sociale.

Non può non essere valutato attentamente questo aspetto durante la progettazione di un insediamento e durante l'iter burocratico edilizio di approvazione dell'insediamento stesso.

Non possiamo evitare il confronto con il paesaggio in fase di progettazione, la conoscenza approfondita della sensibilità, della potenzialità, della qualità del paesaggio stesso dovrebbe avere un rapporto di non dualità con le Normative Urbanistiche.

La sola applicazione di una Norma che non contempla una comunicazione globale con le altre discipline normative potrebbe comportare la realizzazione di interventi di trasformazione che rapportati al paesaggio potrebbero risultare indiscriminati portando così alla perdita di qualità del paesaggio stesso ed al disordine insediativo con la mancanza di attenzione e di salvaguardia per il contesto ambientale stesso.

Ogni intervento quindi dovrebbe essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi, o quanto meno deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni.

Di seguito si procede con l'illustrazione e la rappresentazione di un ipotetico intervento che si potrebbe realizzare nell'ambito interessato con l'applicazione di quanto l'attuale Normativa in materia Urbanistica ci consente di fare.

3.5 - Ipotesi di progetto consentito con la Normativa vigente. Schemi progettuali e di rappresentazioni

Come meglio analizzato e compreso nelle precedenti pagine, l'intervento consentito all'interno dell'area in oggetto, con l'applicazione delle attuali normative vigenti è la realizzazione di parcheggi privati interrati o in alternativa la sistemazione degli spazi liberi con la realizzazione di parcheggi privati a raso.

Qui di seguito troviamo allegati schematici dove sono state rappresentate alcune soluzioni possibili di intervento per la realizzazione di box interrati o parcheggi a raso all'interno del terreno in oggetto.

L'intervento consentito dalla normativa vigente potrebbe avere una rappresentazione simile a quella rappresentata negli allegati presenti qui di seguito.

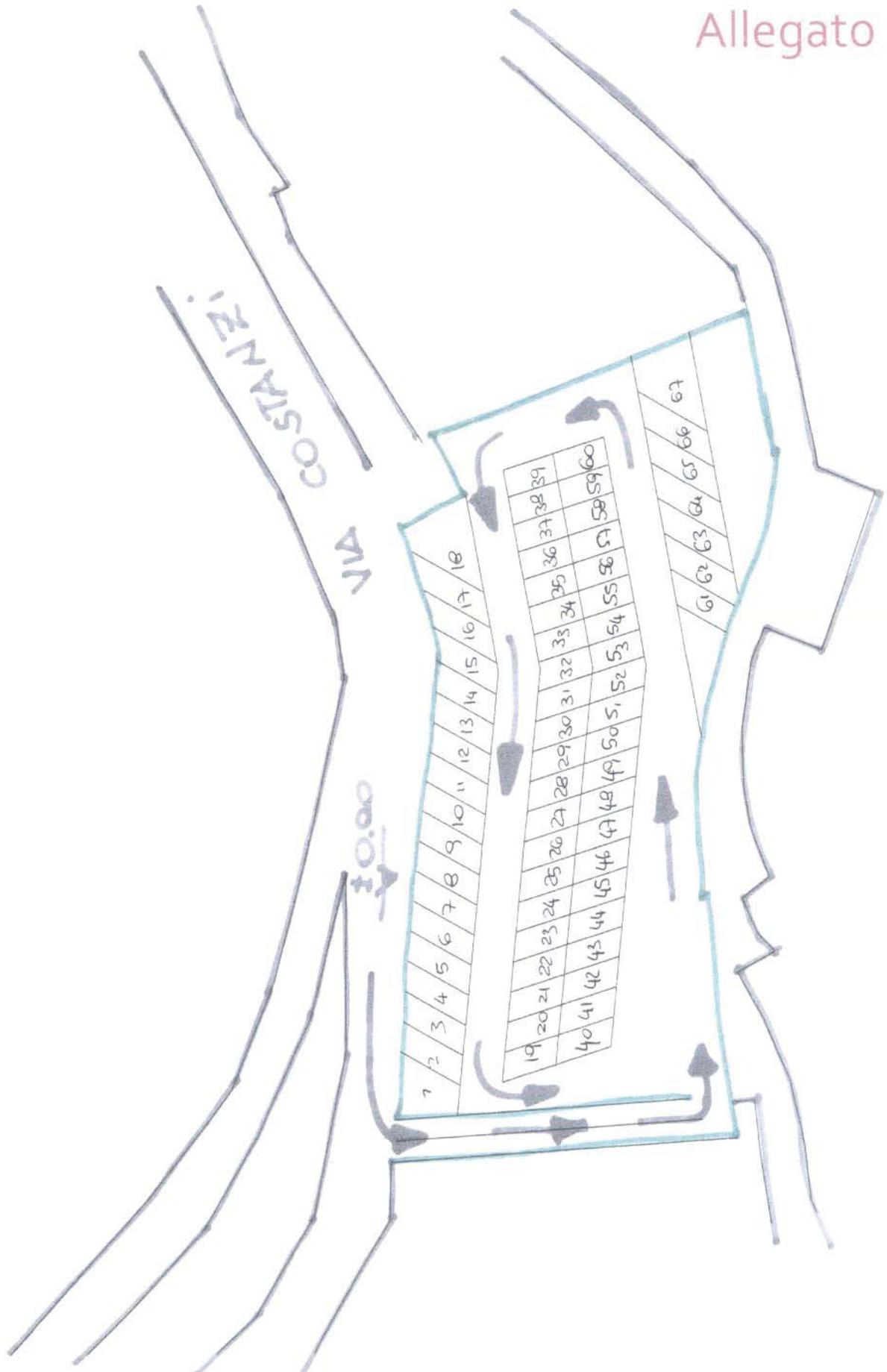
3.5.1 - Allegati schematici di Ipotesi Progettuale d'intervento

- Allegato 1 _ Ipotesi di realizzazione di parcheggio a raso - Planimetria schematica
- Allegato 2 _ Ipotesi di realizzazione di box interrati - Planimetria schematica
- Allegato 3 _ Ipotesi di realizzazione di box - Planimetria schematica
- Allegato 4 _ Render - Rappresentazione Vista prospettica
- Allegato 5 _ Render - Rappresentazione Vista prospettica
- Allegato 6 _ Render - Inserimento di Rappresentazione altimetrica



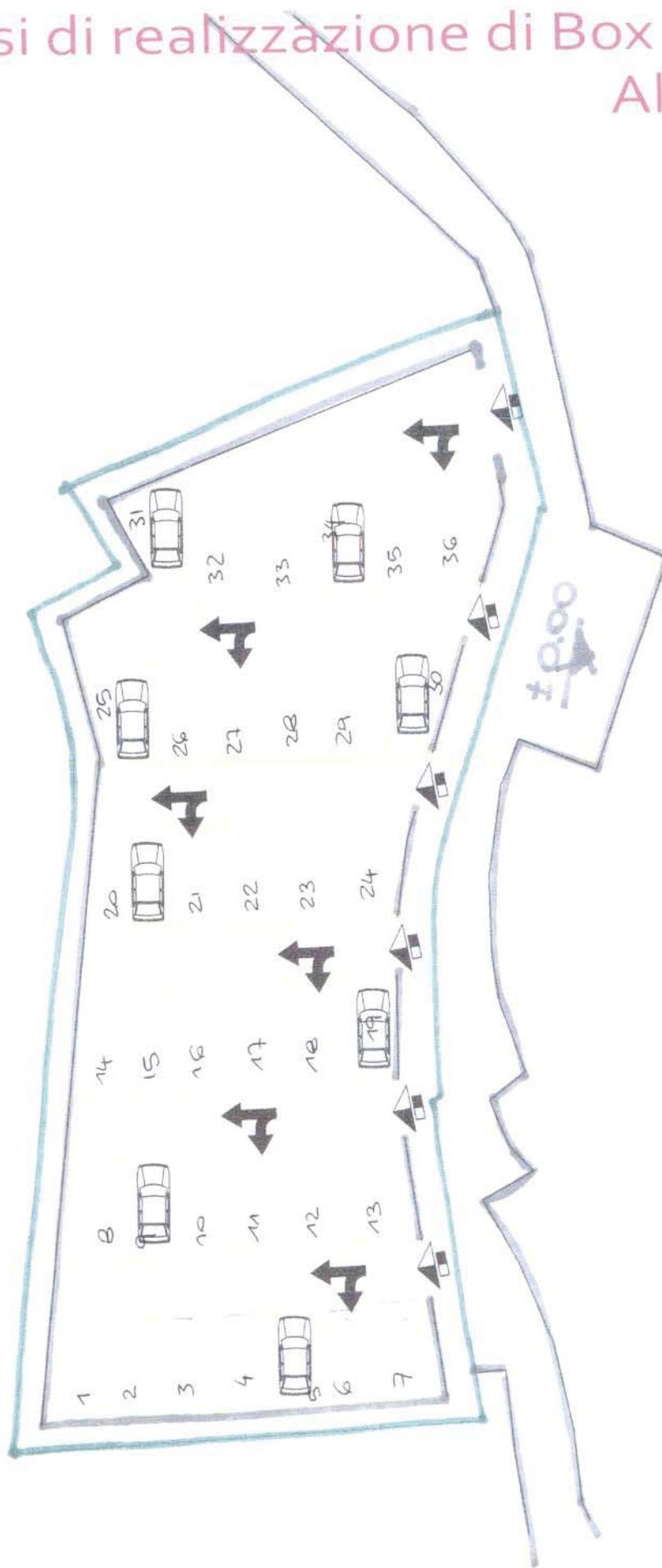
Ipotesi di realizzazione di parcheggio a raso

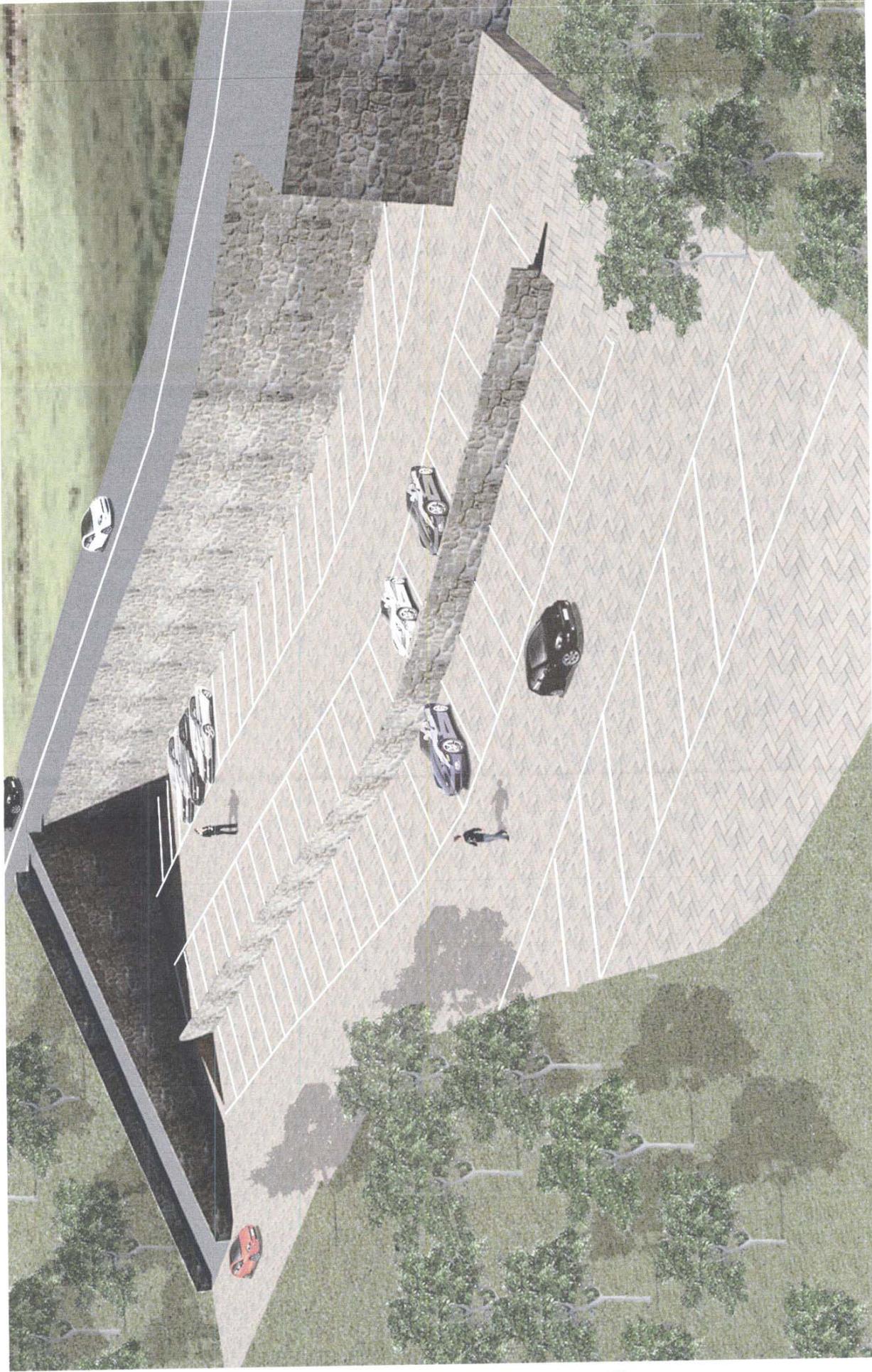
Allegato 1



Ipotesi di realizzazione di Box interrati

Allegato 2





Allegato 4 _ Vista prospettica dell'ipotesi di progetto parcheggio a raso

4. OSSERVAZIONI PUNTUALI

4.1 - Osservazioni e richiesta di variazione

(COSA SI PROPONE DI FARE)

Dall'analisi riportata in precedenza si desume quanto segue :

la Normativa vigente in materia Urbanistica attualmente consente di intervenire nel terreno di proprietà privata esclusivamente con interventi di realizzazione di parcheggi privati o pubblici interrati o a raso.

In precedenza si è cercato di analizzare anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ambito in oggetto.

Come meglio riportato negli allegati grafici schematici, si può osservare quale tipologia di impatto paesaggistico potrebbe avere un intervento di realizzazione di parcheggi all'interno del sito in questione.

Essendo pure un sito sottoposto a vincolo paesaggistico si dovrebbe avere una maggiore cortezza di intervento con caratteri più sensibili nel rispetto del paesaggio e dell'impatto ambientale.

Il sito presenta delle altissime qualità intrinseche che caratterizzano l'intorno e che potrebbero essere ulteriormente valorizzate con una differente tipologia di insediamento.

Di seguito elencheremo le richieste che si vogliono esporre in riferimento alla zona in oggetto, con l'analisi e le proposte che possono essere ragionevolmente prese in considerazione per il sito in oggetto.

Partendo dal presupposto che lo scopo della presente osservazione è quello di poter ottenere la possibilità di realizzare la superficie residenziale che era stata approvata con il piano particolareggiato, si propone quanto segue:

- a) la possibilità di poter riprendere e riattivare l'iter progettuale del piano particolareggiato approvato, con l'esecuzione del rianalisi del progetto riadeguandolo alle normative attuali e vigenti e alle attuali esigenze territoriali e paesaggistiche dell'intorno.*
- b) in alternativa al punto precedente si richiede che venga resa edificabile l'area di proprietà per consentire così una reale valorizzazione dell'area.*

4.2 - Ipotesi di progetto realizzabile con l'approvazione della presente Osservazione

Si intende quindi riprendere la procedura approvata per la realizzazione di tre unità abitative che complessivamente presentano una superficie abitabile di circa 600 mq.

Partendo dunque dai parametri che abbiamo a disposizione con il piano particolareggiato approvato, procediamo con un'analisi dettagliata e attenta delle caratteristiche dei luoghi, del paesaggio e dell'intorno, per cercare quindi di ottenere un intervento che valorizzi queste caratteristiche uniche del luogo in cui si colloca.

Arrivando così ad ottenere un completo inserimento che intende valorizzare e qualificare ulteriormente la zona, eliminando così l'attuale stato di degrado che presenta.

Un intervento di alta qualità architettonica non può che elevare esponenzialmente le naturali caratteristiche dell'ambito.

Volendo quindi restare fedeli agli schemi dimensionali del progetto approvato, di seguito si sono rappresentate delle tavole dove ipoteticamente si può intuire la tipologia di intervento ipotizzato.

Ovviamente la rappresentazione è esclusivamente rappresentativa e schematica, eseguita solo per creare un'immagine e un'idea di contestualizzazione.

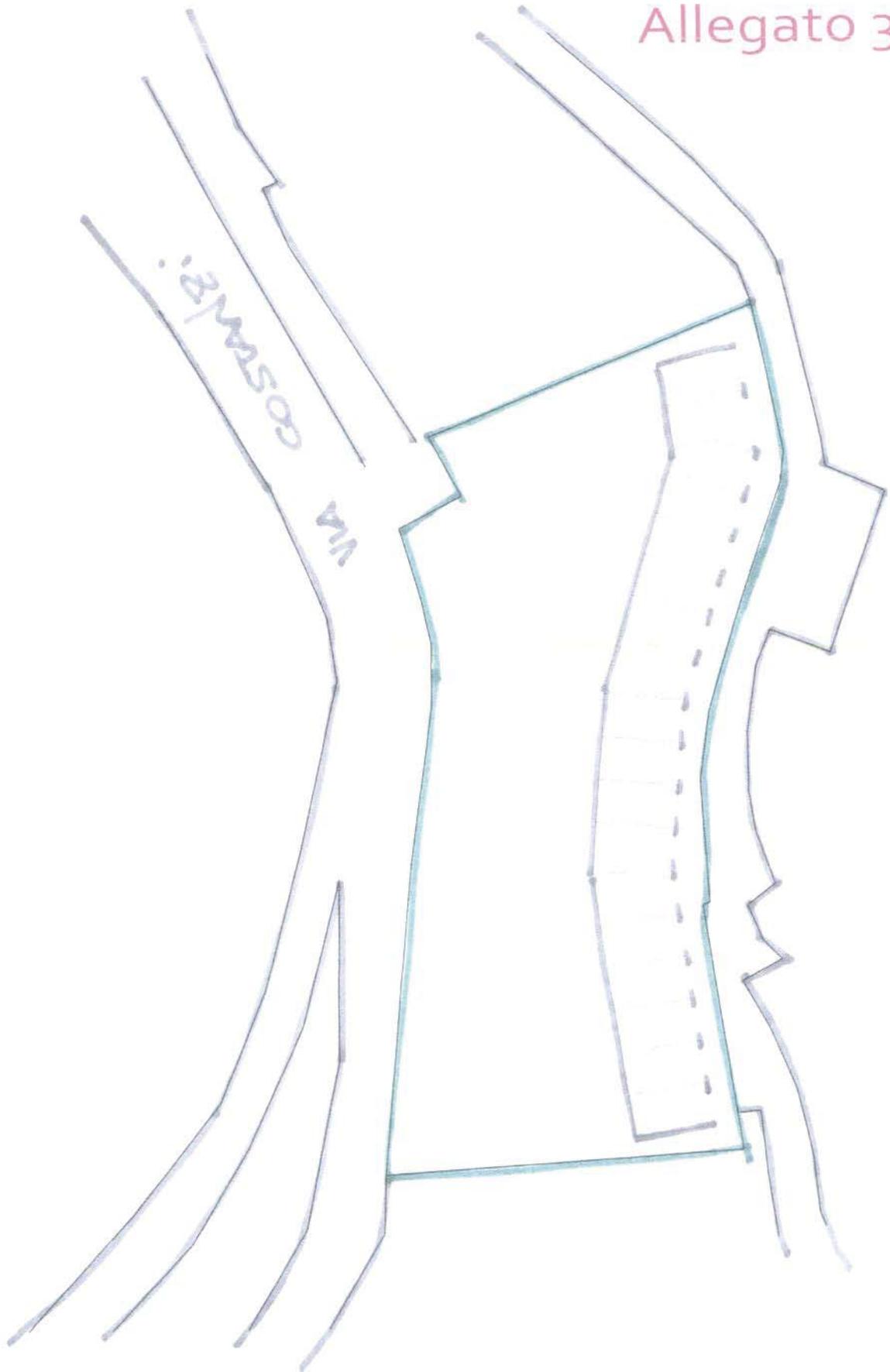
Tutto ciò che concerne poi la ponderata decisione delle scelte delle forme architettoniche, materiali e finiture ci si affida all'analisi attenta e professionale degli Uffici competenti dell'Edilizia Privata.

4.2.1 - Allegati schematici di Ipotesi Progettuale d'intervento

- Allegato 1 _ Planimetria schematica
- Allegato 2 _ Render - Rappresentazione Vista prospettica
- Allegato 3 _ Render - Rappresentazione Vista prospettica
- Allegato 4 _ Render - Rappresentazione Vista prospettica
- Allegato 5 _ Render - Inserimento di Rappresentazione altimetrica

Ipotesi di realizzazione di Box interrati

Allegato 3



Inoltre, il fabbricato in riferimento al **Piano di Bacino del Torrente Bisogno** risulta

- **esterno alle aree critiche** della tav. 7 Carta della Franosità;
- **ricompreso in Zona FVU, Fondovalle Versante Urbano Mantenimento** della tav. 19 Tavola dei Regimi Normativi;
- **ricompreso in area non classificata montana ed esterna alle zone sottoposte a vincolo idrogeologico** della tav. 21 Carta degli Strumenti Giuridico-Normativi

Il fabbricato ricade in **Ambito 53F, zona "SU" Struttura Urbana del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - Assetto Insediativi** come si rileva dalla tav.n.16 dell'Assetto Insediativi.

Non risultano vincoli ai sensi dell'art. 12 del **D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**.

Il fabbricato in oggetto risulta ricompreso nell'area omogenea **unità urbanistica n.42 Brignole**, che risulta in **Zona 4 (Zona con pericolosità sismica molto bassa)**.



site - plan

Allegato 1 _ Piano Quotato del Progetto Approvato

Allegato 1 _ Piano Quotato dell'ipotesi di Progetto

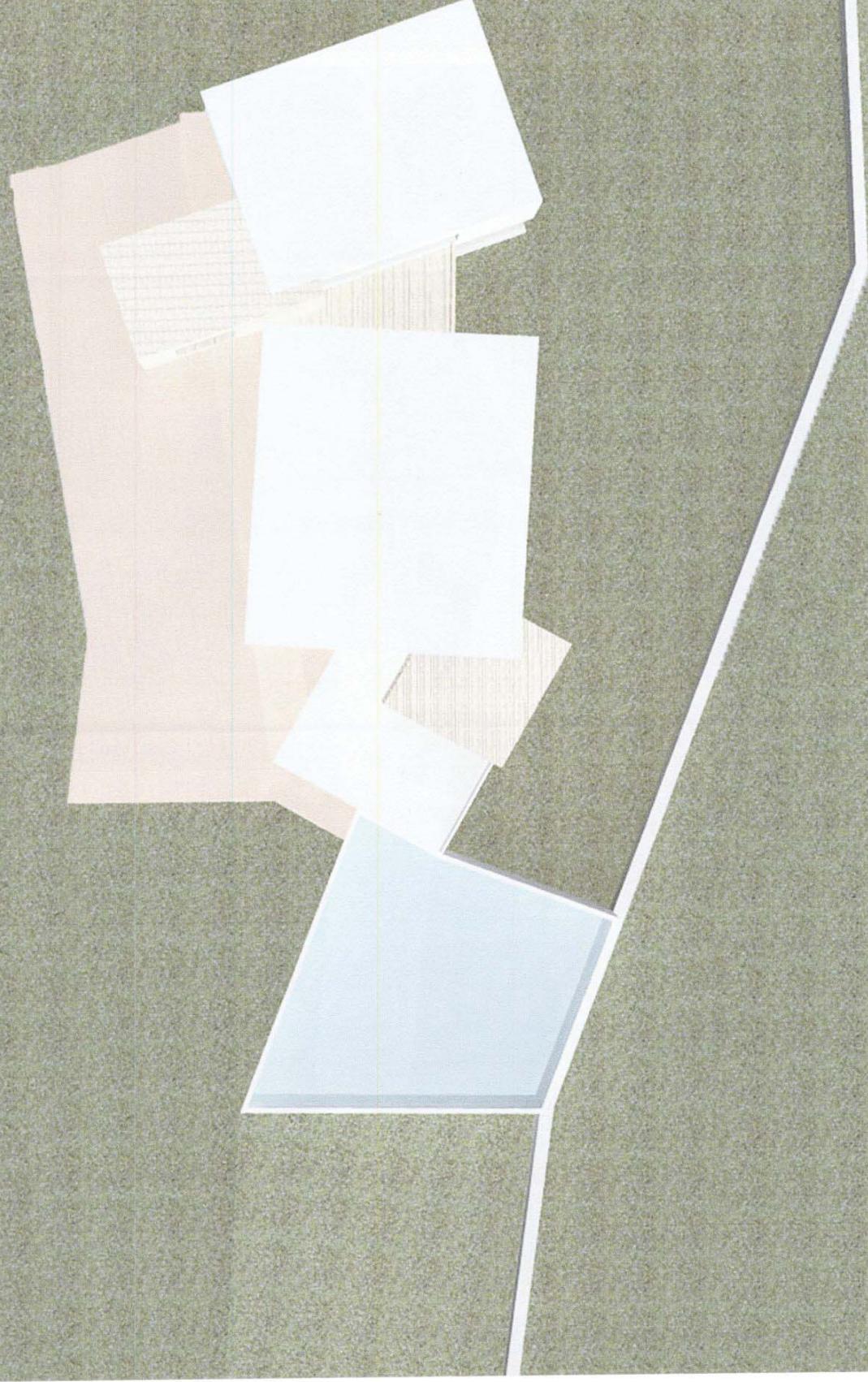
Via Costanzi

Via Costanzi

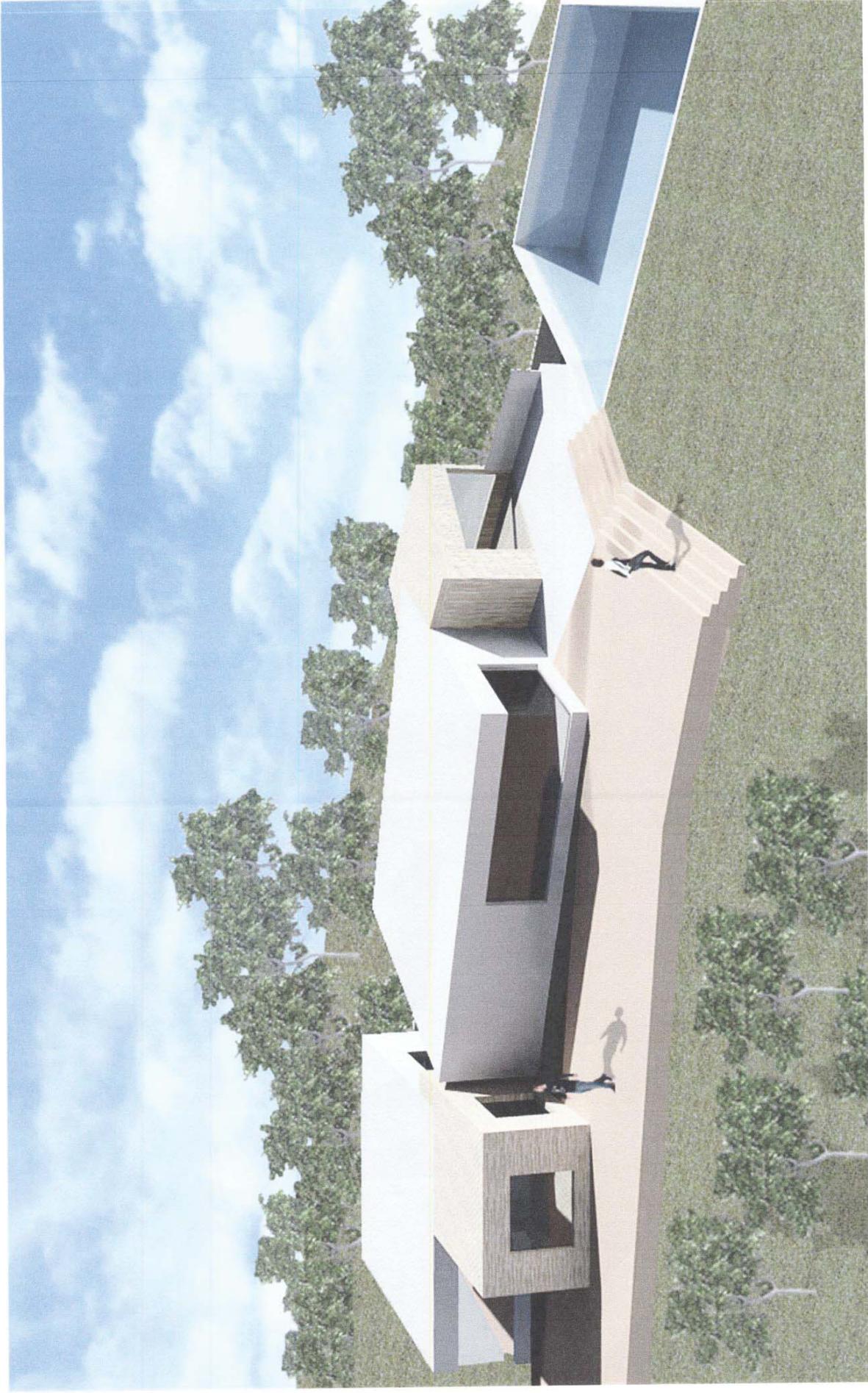
Mura delle Chiappe

site - plan





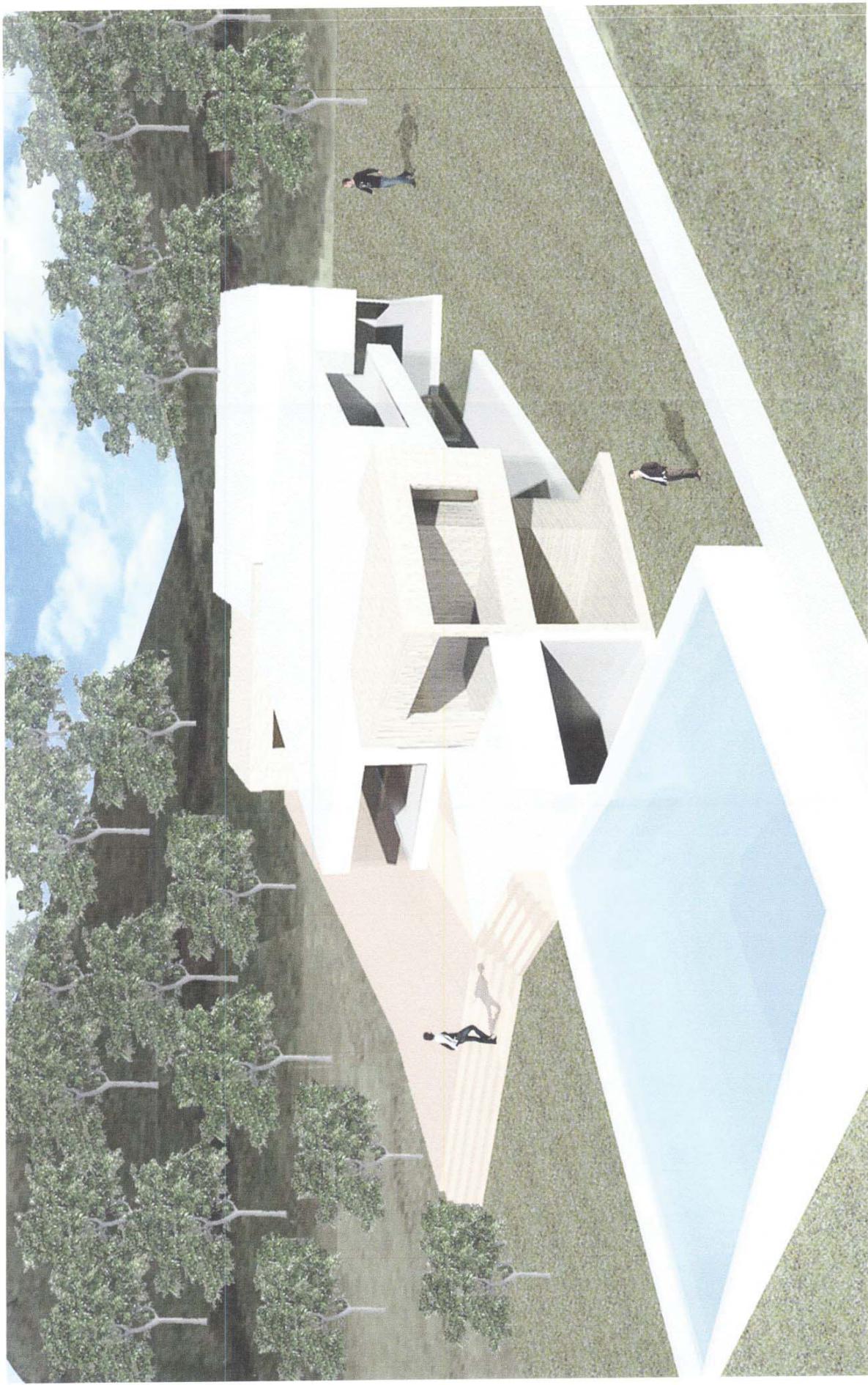
Allegato 2 _ Planimetria dell'ipotesi di Progetto



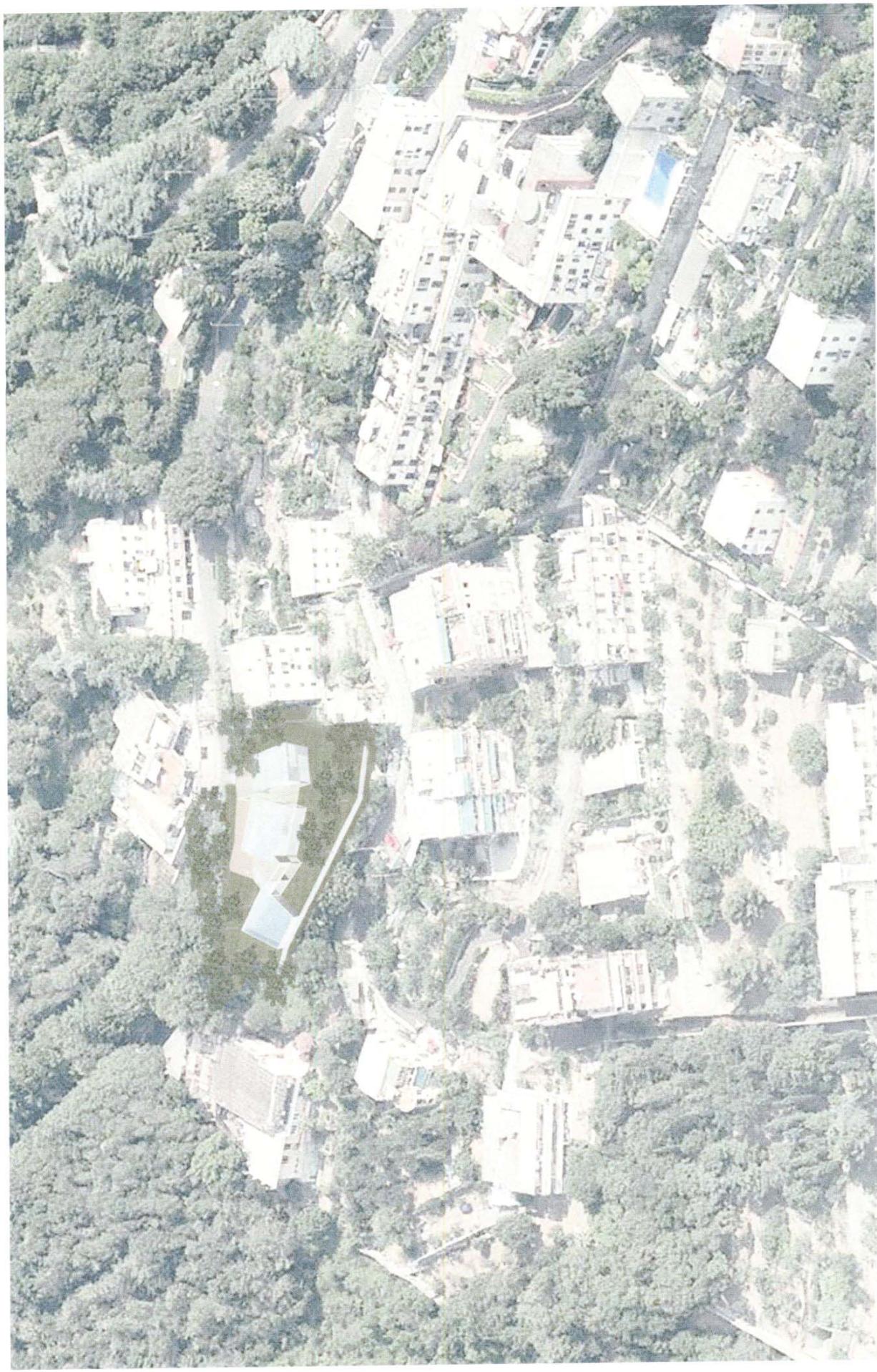
Allegato 3 _ Vista prospettica dell'ipotesi di progetto



Allegato 4 _ Vista prospettica dell'ipotesi di progetto



Allegato 5 _ Vista prospettica dell'ipotesi di progetto



site - plan

Allegato 6 _ Fotoinserimento dell'ipotesi di progetto