



Preg.mo Signor

Prof. Marco Doria

Sindaco

del Comune di Genova

Via Garibaldi, 9

16124 GENOVA

882

Urbanistica, 13/09/13

Preg.mo Signor

Stefano Bernini

Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica

del Comune di Genova

Via Garibaldi, 9

16124 GENOVA



Spett.le

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

Via di Francia, 1 (4° piano)

16154 GENOVA

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con deliberazione consiliare n. 92 del 7 dicembre 2011.

- Presentazione di osservazioni.

La sottoscritta Exa R.E. 3 S.r.l., con sede in

in persona del legale rappresentante in carica, dott. Giuseppe Polvani, assistita nella presente procedura dell'Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia,

con studio in Genova, Via Roma, 3/9, presso il quale dichiara di domiciliarsi, nella qualità di proprietaria di taluni immobili siti in Genova - Sestri, via Siffredi, nell'ambito del nuovo procedimento di consultazione recentemente avviato ed ancora in corso, presenta la seguente osservazione al Progetto preliminare dal Piano Urbanistico Comunale.

1. Premessa

La Exa R.E. 3 S.r.l. è proprietaria di taluni fabbricati siti in Genova-Sestri, in via Siffredi, già occupati dalle Società Ericsson e Marconi Italia, per una superficie agibile complessiva di mq. 20927, costituita da edifici industriali realizzati in fasi successive.

Si tratta di fabbricati ormai privi di utilizzatori, in relazione ai quali è interesse della scrivente Società promuovere un processo di recupero che ne consenta l'uso e, nel contempo, avviare un recupero urbanistico della zona nella quale detti immobili si trovano.

In tale prospettiva, la Società, da diversi mesi, si è attivata, in stretto contatto con gli uffici e con gli amministratori comunali, per avviare rapporti con le altre proprietà interessate, funzionali all'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo conforme alla disciplina urbanistica già prevista dal Progetto preliminare del P.U.C. adottato con deliberazione consiliare n. 92 del 7 dicembre 2011.

Infatti, i fabbricati della scrivente Società sono stati inseriti dal predetto P.U.C. nel distretto di trasformazione n. 1.05, settore 5, in relazione al quale è previsto che tutti gli interventi edilizi eccedenti il risanamento sono ammessi nell'ambito di un P.U.O. esteso all'intero settore.

2. La situazione proprietaria all'interno del settore 5 e le iniziative

assunte da Exa R.E. S.r.l.

Peraltro, all'interno del predetto settore 5 – che dovrebbe costituire oggetto di un P.U.O. unitario esteso all'intero settore –, la situazione proprietaria degli immobili esistenti è quella risultante dal prospetto di seguito illustrato.

Proprietà, redditi catastali e dominicali, valori catastali rif	superficie fondiaria	Sup cop sviluppata		reddito catastale e domenicale	rivalutazione	valori catastali inclusi nel PUO	%	% prop
	mq	coperta	mq					
Ecosei	14.167		10.470	148.400	63			
EXA RE 3			19.899	215.734	63	13.591.262,85	0,58	0,58
SELEX	14.686		10.835	81.608	63	5.141.304,00	0,22	0,22
Clarice Telecom	3.202		2.240	22.218	63	1.399.734,00	0,06	
Valcomp	1.646		4.319	16.191	147	2.380.077,00	0,10	
Frescobaldi Negrone inclusi	6.717		-	245	147	36.069,39	0,00	
M&M	4.928		-	3.253	113	365.962,50	0,02	
AUTOROYAL	2.891		1.404	10.506	63,00	661.878,00	0,03	
Comune -Porzione di via Siffredi	3.149		-	-	-	-	-	-
Totali	51.386		49.167	498.155,70		23.576.287,74	1,00	0,79

In tale contesto, Exa R.E. 3 S.r.l. ha avviato contatti con tutti gli altri proprietari del settore 5, al fine di elaborare e presentare una proposta di P.U.O. che attuasse le previsioni disposte dal Progetto preliminare del P.U.C. nella relativa scheda.

Tuttavia, dopo innumerevoli incontri, sia la proprietà Fintecna, sia la proprietà Finmeccanica – titolare dell'immobile sopra indicato come Selex -, pur esprimendo un generico interesse all'iniziativa, hanno ritenuto, allo stato, di non poter aderire all'elaborazione ed alla presentazione del progetto di P.U.O..

Tali contatti – allo stato infruttuosi – con le altre proprietà inserite nel settore 5, sono stati puntualmente rappresentati agli Uffici comunali.

Peraltro, a fronte di tale situazione che non consente l'elaborazione del P.U.O. esteso all'intero settore, nonostante la situazione economica non favorevole, sono emersi interessamenti per localizzare negli immobili della

Exa R.E. 3 nuove attività produttive.

Da un lato, infatti, sono in corso contatti per la realizzazione di insediamenti alberghieri e sociosanitari, nell'ambito di limitate porzioni degli edifici esistenti; dall'altro, è stato ulteriormente confermata la disponibilità ad insediare nel fabbricato ex Marconi, la sede di Technology Mirror, sulla base di una ristrutturazione del relativo edificio.

Di tali ipotesi di intervento e delle relative trattative, la Exa R.E. 3 S.r.l. ha tenuto costantemente aggiornati gli uffici comunali e l'assessore competente.

Si tratta, peraltro, di iniziative che, allo stato della normativa e, soprattutto, del già rilevato obbligo di P.U.O. unitario per tutto il settore 5, potrebbero essere proposte soltanto in variante alle previsioni del P.U.C..

3. L'osservazione e la proposta di modifica.

Alla luce di quanto sin qui rilevato e della situazione descritta, la Exa R.E. 3 S.r.l. rileva che l'attuale impostazione della disciplina urbanistica prevista per il settore 5 del distretto di trasformazione in oggetto – n. 1.05 -, avrebbe, quale risultato, o il congelamento dell'intero complesso immobiliare incluso nel settore, condannandolo all'abbandono e al degrado, ovvero, in alternativa, quello di consentire singoli interventi produttivi, in variante rispetto alla disciplina del P.U.C., con le modalità previste dallo sportello unico per le attività produttive regolate alla legge regionale n. 10 del 2012.

In tale contesto, allo scopo di evitare che le uniche realistiche possibilità di intervenire nel settore 5 debbano essere affidate ad iniziative da approvarsi "in variante" alle previsioni del P.U.C., la scrivente Società

propone che Codesta amministrazione, in applicazione degli art. 29, comma 4 e 31, comma 3, lett. b), della legge regionale n. 36 del 1997, elabori e approvi "sviluppi operativi alternativi" rispetto alla disciplina di intervento già prevista, ammettendo la possibilità di realizzare singoli interventi e consentendo che si possa pervenire ad un recupero degli immobili inclusi nel settore attraverso un percorso urbanistico diverso, che non precluda la possibilità di ristrutturazione di singoli fabbricati in conseguenza del mancato accordo o della mancata disponibilità ad intervenire di proprietà terze.

La norma richiamata, in sostanza, comporta che, con riferimento ai distretti, la relativa scelta urbanistica non debba considerarsi unica e priva di alternative, potendo invece svilupparsi in una pluralità di esiti urbanistici tra loro diversi.

La struttura del piano, dunque, può contemplare, al suo interno, l'eventualità che il P.U.C. possa dar luogo a soluzioni diversificate relativamente al medesimo distretto di trasformazione, prevedendovi scelte attuative differenti, sia sotto il profilo qualitativo, sia sotto quello quantitativo.

La definizione di una pluralità di esiti urbanistici possibili potrebbe consentire all'amministrazione di trattare con i soggetti attuatori la consistenza delle prestazioni urbanizzative di cui gli stessi dovrebbero assumersi l'impegno, sulla base di ipotesi diversificate di utilizzazione territoriale, ammettendo dunque forme di intervento differenti.

Soltanto utilizzando tale diversa modalità di pianificazione – da prevedere come alternativa a quella già esistente – si renderà possibile avviare un processo virtuoso di recupero urbanistico degli immobili, inclusi

nell'ampio settore 5 del distretto di trasformazione n.1.05.

*** **

Confidando di aver reso un utile apporto collaborativo, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento reputato necessario e si confida nell'accoglimento della presente osservazione.

Con osservanza.

Genova, 4 settembre 2013

per la Exa R.E. 5 S.r.l.
Dott. Giuseppe Polvani

Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia