

883  
H, D, S



**Preg.mo Signor**  
**Prof. Marco Doria**  
**Sindaco**  
**del Comune di Genova**  
**Via Garibaldi, 9**  
**16124 GENOVA**



Urbanistica  
13/9/13

**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 Arch. Silvia Astarita, a ciò delegata (allegato n. 1), dal Signor Antonio Mantero, rappresentante in carica della Nume s.r.l., con sede in  assistita nella

presente procedura dall'Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia, con studio in  
C [redacted], presso il quale dichiara di domiciliarsi, in nome e  
per conto della predetta Società, proprietaria del ramo di azienda sito in  
C [redacted], censita al Catasto  
Fabbricati del Comune di Genova al Foglio 31, mappale 441, sub 3-5  
nell'ambito del nuovo procedimento di consultazione recentemente avviato  
ed ancora in corso, presenta la seguente osservazione al Progetto  
preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

#### **1. Premessa.**

La Società Nume s.r.l. è proprietaria del ramo d'azienda sito  
in [redacted] e quindi subentrante nei contratti di locazione dei  
locali commerciali di Genova in [redacted]  
[redacted]

In particolare i locali di via Camozzini si trovano sul lato a mare della  
strada. Si tratta di locali compresi dal PUC vigente in zona BB-RQ (situata  
all'interno dell'Ambito speciale di Riqualficazione Urbana n. 1, sett. 3)  
nella quale è ammessa la realizzazione di esercizi di vicinato e di medie  
strutture di vendita anche alimentari.

Relativamente a tali locali, complessivamente eccedenti il limite dei 250  
mq di s.n.v., la sottoscritta Società ha da tempo sviluppato il progetto di  
avviare un'attività commerciale alimentare, in attuazione puntuale delle  
previsioni del vigente P.U.C., utilizzando a tal fine i locali nella loro  
interezza, per una superficie complessiva di mq. 450

#### **2. Il progetto preliminare di P.U.C. adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 92 del 2011.**

Tale iniziativa, peraltro, sembra incontrare un ostacolo nella disciplina introdotta dal progetto preliminare del P.U.C., adottato con la deliberazione consiliare n.92 del 2011.

Infatti, tale strumento urbanistico sottopone la predetta via Camozzini di Voltri ad una regolamentazione urbanistica curiosa, anomala ed irragionevole, prevedendo che il lato a monte della strada – numeri civici dispari – sia incluso nella zona AC – US, mentre il lato a mare della stessa strada – numeri civici pari –, ove si trova il locale dell'esponente società, viene incluso nella zona ACO – L.

Le norme di conformità di quest'ultima zona, inoltre prevedono la possibilità di realizzare esercizi di vicinato, ma non includono le medie strutture di vendita; le norme inoltre richiamano la disciplina della zona AC – US (altra parte della strada), ove le medie strutture di vendita sono consentite, ma limitatamente alla *"disciplina degli interventi edilizi"* e non anche, come sarebbe logico, con riferimento alle *"funzioni ammesse"*.

Ciò comporta la paradossale conseguenza che la media struttura di vendita alimentare che la Nume s.r.l. da tempo progetta di aprire nei propri locali, in conformità al P.U.C. vigente, secondo il P.U.C. adottato potrebbe essere aperta sul lato opposto della strada, mentre sul lato a mare opererebbe il limite massimo dei 250 mq. di s.n.v., proprio degli esercizi di vicinato.

Tale disciplina sembra dunque impedire un'iniziativa imprenditoriale da tempo allo studio che, oltre a comportare assunzione di manodopera, avrebbe certamente un positivo effetto sulla zona e comporterebbe vantaggi economici per l'utenza.

Tutto ciò in conseguenza di una "zonizzazione" del tutto irragionevole.

Se è vero, infatti, che in sede di pianificazione territoriale, l'amministrazione esercita la propria discrezionalità, è vero altresì che tale discrezionalità non è illimitata, ma deve essere esercitata secondo criteri di logicità e ragionevolezza, nonché in coerenza con la situazione di fatto che deve essere regolata.

Appare dunque del tutto illegittima la scelta di differenziare la disciplina urbanistica dei due lati della stessa strada, sotto il profilo delle "funzioni ammesse", laddove è evidente che l'impatto urbanistico degli interventi, indipendentemente dal lato della strada ove essi si trovano, è del tutto uguale.

In sostanza una disciplina di piano che determina le descritte conseguenze – che una funzione sia ammissibile da una parte della strada e non lo sia più dall'altra – sono palesemente irragionevoli e come tali, ancorchè frutto di discrezionalità amministrativa, illegittime.

### **3. L'osservazione e la proposta di modifica.**

Tanto premesso, la proposta di modifica che la Società Nume S.r.l. si permette di proporre, tende al superamento della descritta irragionevole situazione e, quindi, a consentire che nella via Camozzini di Voltri le funzioni ammesse siano uguali sui due lati della strada.

Tale risultato potrebbe essere ottenuto, alternativamente:

- a. o modificando la zonizzazione e ampliando la zona AC – US verso mare per includervi anche il fronte dei palazzi che si trovano sul lato a mare, rendendo in tal modo omogenea la disciplina urbanistica degli edifici della stessa via;
- b. ovvero, nell'ambito delle norme della zona ACO – L, prevedendo un

rinvio alla disciplina della zona AC – US, non soltanto con riferimento alla “disciplina degli interventi edilizi sul patrimoni esistente”, ma anche a quella delle “funzioni ammesse”.

Siffatte correzioni consentirebbero di superare l’illegittimità sopra descritta, permettendo – nello specifico – l’avvio dell’importante iniziativa imprenditoriale progettata dalla società.

Per contro, l’approvazione del P.U.C. con le attuali previsioni del progetto preliminare, determinerebbe una situazione irragionevole e pregiudizievole per l’esponente Società, che vedrebbe lesa la propria aspettativa, legittimamente maturata alla luce delle previsioni del vigente P.U.C., ad aprire l’esercizio commerciale per il quale ha acquisito gli immobili sopra descritti.

La Società Nume s.r.l., peraltro, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle presenti osservazioni, si riserva di tutelare i propri interessi nelle sedi competenti, in ragione dei gravi danni che la descritta disciplina di piano la cagionerebbe.

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*

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

Genova, 4 settembre 2013

Per la Nume S.r.l.  
(Arch. Silvia Astarita)



Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia

Si allegano alla presente osservazione:

1. delega conferita dalla Nume s.r.l. all'Arch. Silvia Astarita;
2. visura catastale dell'immobile sopra descritto;
3. estratto delle norme del P.U.C. vigente;
4. estratto del P.U.C. in itinere.

Gentilissima Signora  
Arch. Silvia Astarita  
Via A. Maragliano 5/10  
16121 Genova

Genova, 3 Settembre 2013

Oggetto: delega

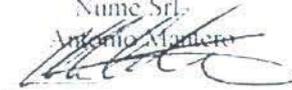
Il sottoscritto Antonio Mantero, nato a [redacted] in qualità di legale rappresentante della società a responsabilità NOME S.r.l., con sede in Genova, [redacted] proprietaria del ramo d'azienda sito in Via [redacted] di locazione dei locali di Genova in Via [redacted]

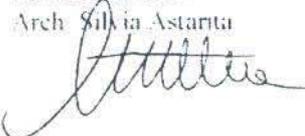
DELEGA

l'Arch. Silvia Astarita, nata a Genova [redacted] F [redacted] a presentare, in nome, per conto e nell'interesse della suddetta Società, osservazione al PUC (Piano Urbanistico Comunale) di Genova, adottato con D.C.C. 95/2011 e successive varianti e/o aggiornamenti, nei modi che Ella riterrà più opportuni, anche avvalendosi della consulenza di un legale urbanista di propria fiducia.

In particolare l'osservazione riguarderà richiesta di modifica di zonizzazione per gli immobili di cui sopra.

Ringraziando anticipatamente, mi è lieta l'occasione per porgere i migliori saluti

Nome Srl  
Antonio Mantero  


Per accettazione  
Arch. Silvia Astarita  


[redacted]

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2012

Dati della richiesta

Comune di GENOVA (Codice: D969S)

Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA)

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: VOL Foglio: 31 Particella: 441 Sub.: 3

**INTESTATO**

1. PATRONE, Angelina nata a GENOVA il 18/09/1936

PTNSCL36858D969S\*

(1) Proprietà per 1/1

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana VOL	31	441	3	C/2	4	60 m <sup>2</sup>			Furo 300,58 L. 582,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO FABBRICATI
Indirizzo Notifica											
VIA ALCANTERRI n. 17B piano: 1.											
Partita 19743 Mod.58											

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana VOL	31	441	3	C/2	4	60 m <sup>2</sup>			L. 729	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica											
VIA ALCANTERRI n. 17B piano: 1.											
Partita 19743 Mod.58											

**Situazione degli intestati dal 01/07/2011**

N. DATI ANAGRAFICI

1. PATRONE, Angelina nata a GENOVA il 18/09/1936

CODICE FISCALE  
PTNSCL36858D969S\*

DIRITTI DERIVANTI

(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

VOL TURA DUFFICIO del 01/07/2011 n. 10899 / 2011 in atti dal 01/07/2011 n. 10899 / 2011 (protocollo n. 02/60287) RE.TT. DATI PERSONALI ISTANZA 25979111

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2012

**Situazione degli intestati dal 02/01/2003**

N  
1  
DATI DERIVANTI DA  
PATRONE Angela Maria nata a GENOVA il 18/09/1936  
ISTRUMENTO CATTOPUBBLICAZIONE n. 536/1-2003 in atti dal 13/01/2003 Repertorio n. 15000 Rogante: PIERMAURIZIO PRIORIS Sede: GENOVA  
DIVISIONE

CODICE FISCALE  
PIRNLMD0P58P96901\*  
(1) Proprietà per 1/2 bene personale fino al 02/01/2003  
(1) Proprietà per 1/2 bene personale fino al 02/01/2003  
Rogante: PIERMAURIZIO PRIORIS Sede: GENOVA

DIRETTI E ONERI REALI

**Situazione degli intestati dal 23/02/2002**

N  
1  
2  
DATI DERIVANTI DA  
PATRONE Angela Maria nata a GENOVA il 18/09/1936  
PATRONE Emanuele Luigi nato a GENOVA il 20/08/1929  
TESTAMENTO OLOGRAFICO del 23/02/2002. Iscrizione n. 24452/2002 in atti dal 13/01/2003 Repertorio n. 15000 Rogante: PIERMAURIZIO PRIORIS Sede: GENOVA  
Registrazione: CIR Sede: GENOVA Volume: SERIE n. 8098 del 12/03/2002 SUCCESIONE (Passaggi intermedi da esaminare)

CODICE FISCALE  
PIRNLMD0P58P96901\*  
PIRNLMD0P58P96901\*  
(1) Proprietà per 1/2 bene personale fino al 02/01/2003  
(1) Proprietà per 1/2 bene personale fino al 02/01/2003  
Rogante: PIERMAURIZIO PRIORIS Sede: GENOVA

DIRETTI E ONERI REALI

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N  
1  
DATI DERIVANTI DA  
MAGNANCA Maria nata a GENOVA il 30/06/1906  
Impianto meccanografico del 30/06/1987

CODICE FISCALE  
MGNCA060640196901\*  
(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 23/02/2002

DIRETTI E ONERI REALI

Relasciata da: **Servizio Telematico**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2012

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA ( Codice: D969S)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA)	
<b>INTESTATO</b>	Sez. Urb.: VOL. Foglio: 31 Particella: 441 Sub.: 5	
1	ANGELETTI Mario nato a MELLE il 17/04/1950	NGI MIRASOLETHP98S* (1) Proprietà per 1000/1000

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana VOL.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		
1	31	441	5	2	2	C/3	3	340 m <sup>2</sup>	Euro 1.896,43	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 27/02/2003 n. 36493 L.2003 in atti dal 27/02/2003 (protocollo n. 94242) VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA
Indirizzo: VIA ALCANTIERI n. 21 n. 23R piano T.										

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana VOL.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		
1	31	441	5	2	2	C/3	3	340 m <sup>2</sup>	Euro 1.896,43 L. 3.672,000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2009 n. 13361 L.2000 in atti dal 30/03/2009
Indirizzo: VICO CANTIERI n. 21 n. 23R piano T.										
Notifica: dati in notifica - passaggi intestati da esaminare										
Annotazioni: Partita 1069334 Mod.58										

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana VOL.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		
1	31	441	5	2	2	C/3	3	340 m <sup>2</sup>	L. 3.672,000	VARIAZIONE DIVERGENTE del 03/07/1996 n. 9266 L.1996 in atti dal 03/07/1996 RELICIA PER ERRORI MATERIALI
Indirizzo: VICO CANTIERI n. 21 n. 23R piano T.										

## Visura storica per immobile

Data: 23/02/2012 - Ora: 16:20:44

Segue

Visura n. 1370070 Pag. 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2012

Notifica Annotazioni		Partita 39744 Mod.58									
		dati in notifica									
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/1993</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana VOL.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	31	441	5	2		C/3	5	340 m <sup>2</sup>	L. 4.998.000	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/06/1993 n. 3174 1/1993 in atti dal 26/01/1996	
Indirizzo Notifica Annotazioni		VICUCANTIERI n. 21 n. 23R piano 1.									
		Partita 39744 Mod.58									
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana VOL.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	31	441	5	2		C/6	4	340 m <sup>2</sup>	L. 6.256.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO IRRIFARIO	
Indirizzo Notifica		VICUCANTIERI n. 21 n. 23R piano 1.									
		Partita 39744 Mod.58									
<b>Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI										DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana VOL.	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	31	441	5	2		C/6	4	340 m <sup>2</sup>	L. 5.491	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo Notifica		VICUCANTIERI n. 21 n. 23R piano 1.									
		Partita 39744 Mod.58									

## Visura storica per immobile

Visura n. 1370070 Pag. 3

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2012

#### Situazione degli intestati dal 20/01/2000

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	ASCELERI Mario nato a MELLE il 17/04/1950 ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 30/01/2000 Volume n. 12361 F. 2009 (n. an. del 30/01/2000) Repertorio n. 31624 Rogante: CASTELLI LUIGI Sede: GARBOVA COMPRAVENDITA	NCLMRA50D17F098S*	(1) Proprietà per 1000/1000

#### Situazione degli intestati dal 19/01/1996

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	PATRONI Emanuele nato a GENOVA il 20/08/1929 TESTAMENTO OLOGRAFO del 19/01/1996 Volume n. 16521 F. 1996 (n. an. del 19/01/1996) Repertorio n. 412176) Repertorio n. 3978 Rogante: TASSIANI FARENGHI Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n. 1981 del 16/02/1996 SUCCESSIONE	CORBE FISCALE	(1) Proprietà per 1/1 fino al 20/01/2000

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	MAGNANO Teresa nata a GENOVA il 21/04/1908 Impianto meccanografico del 30/06/1987	MGNTR30R064D969G*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 19/01/1996

Rilasciata da: Servizio Telematico

