

come altera on. 3/02/14 h



Spett.le Settore Urbanistica
Ufficio del PUC
del Comune di Genova

OSSERVAZIONI
al progetto preliminare del PUC
adottato con delibera consiliare n. 92/2011

923

della **PIA SOCIETA' DI SAN FRANCESCO SAVERIO**
PER LE MISSIONI ESTERE -Istituto Saveriano per le
Missioni Estere, con sede in [redacted]
[redacted] e sede secondaria in [redacted]
[redacted] per esso dell'Arch. Giorgio Cazzulani con
studio in [redacted] assistiti dall'Avv. Alberto
Marconi e presso di lui domiciliati in [redacted]
[redacted]

1.- Premesse.- L'Istituto Saveriano è proprietario in Genova Pegli, Viale Modugno n. 39, di un complesso immobiliare denominato Villa Giuseppina costituito da una pregevole villa di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato per circa 800 mq di S.A. (Mapp. n. 96), circondata da un grande giardino comprendente altresì una *dependance* formata da due piani fuori terra e seminterrato di circa 200 mq di S.A. (Mapp 98).

La costruzione del complesso nell'impianto originale risale al 1902 e nel 1936 fu aggiunta una nuova ala per l'ampliamento a

ponente del corpo principale. Di ciò vi è traccia negli atti catastali.

Le vicende di Villa Giuseppina (dal nome della moglie di uno degli antichi proprietari) e le sue caratteristiche architettoniche sono puntualmente descritte nel decreto in data 01/05/2009 con il quale il Direttore regionale della Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria (All. 1) ha dichiarato che *“l’immobile denominato Villa Giuseppina con giardino e pertinenze presenta interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell’art 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42”*.

La villa dal 1962 è venuta in proprietà allo scrivente Istituto avente la finalità istituzionale di svolgere missioni religiose di evangelizzazione all’estero.

Il complesso è stato a lungo utilizzato quale luogo di residenza temporanea dei confratelli che periodicamente rientravano dall’estero tra un periodo di missione e l’altro, ovvero come luogo di residenza dei confratelli anziani.

Nel corso degli anni, tuttavia, a causa della diminuzione delle vocazioni la villa è stata utilizzata sempre di meno ed infine, dal 2007, non è stata più abitata dai confratelli dell’Istituto Saveriano (Cfr. dichiarazione All. 2). Da tale anno la villa è stata data in comodato alla Congregazione Figlie Nostra Signora della Neve (Cfr. All. 3) che la ha utilizzata come casa di riposo per le consorelle in numero via via sempre minore. Infine, nel

2012 è stata definitivamente dismessa anche dalla suddetta Congregazione.

Attualmente il complesso immobiliare si trova ancora in buono stato di manutenzione ma è ormai inutilizzato ed è sorta la necessità di metterlo in vendita a causa degli oneri di gestione divenuti insostenibili.

Questa necessità scaturisce tuttavia anche dalla particolare disciplina giuridica dell'esponente Istituto Saveriano il cui statuto istituzionale all'art. 29 delle "Costituzioni" dispone che *"La nostra Società, all'infuori delle case ad uso esclusivo dei missionari e delle scuole apostoliche, non può possedere beni stabili di qualsiasi natura"* (Cfr. All. 4).

La vendita peraltro è resa estremamente difficoltosa dalla disciplina impressa a Villa Giuseppina dalla variante generale al PUC adottata con delibera consiliare n. 92/2011 attualmente in itinere che rende l'immobile pressoché inutilizzabile (se non come unica unità abitativa sulla improponibile superficie di ben 800 mq di S.A.)

2. La disciplina prevista dal Progetto Preliminare di PUC.

Il Progetto preliminare infatti assoggetta l'intero complesso immobiliare al regime SIS-S Servizi Pubblici e quindi ammette tutti gli interventi sull'esistente sino alla ristrutturazione edilizia esclusivamente per gli edifici già adibiti a servizi pubblici ovvero contestualmente al cambio d'uso per la introduzione di

servizi pubblici.

Per contro per gli edifici come quello in esame adibiti alla residenza la classificazione SIS-S consentirebbe esclusivamente (Cfr. SIS-S-2) gli interventi per la conservazione dell'esistente sino al risanamento conservativo e, di conseguenza, la sostanziale incommerciabilità del bene o la estrema difficoltà di giungere alla sua immissione sul mercato attese le caratteristiche oggettive dell'immobile.

Infatti la villa misura ben 800 mq di S.A. indivisi ed il divieto di frazionamento in unità immobiliari di dimensioni inferiori unitamente al vincolo architettonico rende problematico ed estremamente improbabile la utilizzazione della struttura.

L'impossibilità di immettere sul mercato l'edificio nonché l'attuale situazione economica generale e dell'Istituto esponente renderà inevitabile il progressivo deperimento dello stato di conservazione dello stabile e del giardino di pertinenza in quanto gli oneri della sua manutenzione sono ormai di entità insostenibile.

D'altro canto anche la notoria situazione delle finanze pubbliche rende assai improbabile un intervento diretto alla acquisizione del complesso immobiliare in funzione di una sua effettiva utilizzazione per usi pubblici.

Pertanto il deprecato consolidamento dell'attuale regime urbanistico indicato dal Progetto Preliminare del PUC verrebbe a riprodurre le condizioni che in passato per anni hanno causato

il perdurante stato di abbandono di numerosi edifici in conseguenza dei vincoli a servizi imposti dai precedenti SUG pur a fronte della improbabile attuabilità degli stessi.

Non solo. Tenuto conto che la destinazione d'uso di Villa Giuseppina in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare **era la residenza** (riservata a particolari categorie di soggetti, come previsto dall'art. 12.3 delle Norme generali) la scelta operata dallo strumento urbanistico in itinere assume sapore **punitivo**. Ciò anche considerando che la zonizzazione SIS-S in questione interessa soltanto una piccola enclave di territorio, (l'immobile adiacente è una scuola paritaria) circondata da aree con destinazione AC-VU – Ambito di Conservazione del Verde Urbano ed aventi caratteristiche oggettive del tutto omogenee a quelle della proprietà in questione.

3.- Proposta di nuova disciplina.

In questa situazione si propone che alla proprietà dell'Istituto venga estesa la disciplina dell'intera zona circostante AC-VU - Ambito di Conservazione del Verde Urbano la quale ammette:

- pluralità di funzioni compatibili con modalità di effettiva utilizzazione del complesso immobiliare quali “residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati”;
- interventi sull'esistente sino alla ristrutturazione edilizia “*purché prevista da un progetto esteso all'intero edificio che ne dimostri la compatibilità sotto profilo architettonico e*

funzionale senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali" (nel caso di specie sarebbero realizzabili anche parcheggi interrati ex L. n. 122/1989 con estrema facilità).

La salvaguardia dei valori architettonici artistici ed ambientali che contraddistinguono la proprietà, del resto, sarebbe garantita anche dal vincolo ex D.Lgs. n. 42/2004 posto sull'intero compendio immobiliare (villa, dependance e giardino).

Si aggiunga che la suddivisione interna della Villa principale era stata già attuata nel 1936 allorché in occasione della aggiunta dell'ala di ponente erano stati realizzati due appartamenti in allora destinati ad abitazione.

La presente proposta viene formulata nella consapevolezza che le "osservazioni" al Progetto Preliminare non hanno carattere di rimedio giuridico ma di strumento di collaborazione con la P.A. per una corretta pianificazione.

Infatti, la concreta utilizzabilità del complesso immobiliare resa possibile dalla zonizzazione proposta -a differenza di quella indicata dal Progetto Preliminare- costituisce l'imprescindibile presupposto per evitare il **progressivo degrado** al quale la proprietà sarebbe intuitivamente condannata ove perdurasse l'attuale destinazione.

P.Q.M.

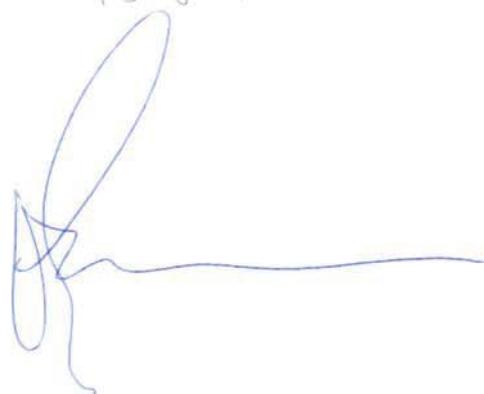
si chiede che il complesso immobiliare di proprietà sia assegnato all'Ambito di Conservazione del Verde Urbano ovvero altra zonizzazione che consenta analoghe destinazioni

d'uso e tipi di intervento.

Genova, 22 gennaio 2014

(RI) AM 1155 - ESP - Istituto saveriano oss. PUC GE

Luigi Pascaletti

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

Spett.le
Comune di
Genova

Genova, 3 febbraio 2014

DELEGA

Io sottoscritto Alberto Marconi nato a [redacted] residente in Genova
[redacted] delego il Sig. Silvano Schiavoni, nato [redacted]
[redacted] residente a [redacted] a depositare
per mio conto le osservazioni al progetto preliminare del PUC adottato con delibera
consiliare n. 92/2011.

In fede.

Alberto Marconi
