

STUDIO LEGALE GERBI - MASSA



AVV. GIOVANNI GERBI
AVV. FRANCESCO MASSA

AVV. ILARIA DELUIGI
AVV. ILARIA GRECO
AVV. LUCA SAGUATO
AVV. CARLO BILANCI
AVV. ELISABETTA CAORSI
AVV. GIANLUCA PETRUZZELLI
AVV. EMANUELE GERBI
AVV. LUCA LEONARDI

GENOVA, 24 marzo 2014



86932

Dir. Urbanistica
Ass. BE. R. 12
SINDACO

948

Urbanistico 118

Al Signor Sindaco
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante n. 10
16121 Genova

a mani

Osservazioni

ex art. 38, comma 2, lett. d., L. reg. n. 36/97

dell'Avv. Francesco Massa, con Studio in Genova, Via Roma 11/1, cod. fisc. MSSFNC60B05D969Y, pec. segreteria@studiogerbimassa.it,

al progetto preliminare di P.U.C.

adottato con deliberazione del Consiglio comunale 7 dicembre 2011 n. 92, formulate -anche ai sensi e per gli effetti della deliberazione del Consiglio comunale 4 marzo 2014 n. 6 (punto 5 del dispositivo)- con riguardo alla disciplina degli ambiti complessi di valorizzazione del litorale (ACO-L) contenuta nelle norme di conformità e congruenza.

* * *

Il sottoscritto Avv. Francesco Massa, formula le seguenti osservazioni al progetto preliminare di P.U.C., relativamente alla disciplina degli ambiti complessi di valorizzazione del litorale ACO-L contenuta nelle norme di conformità e

congruenza (pag. 85 e seguenti), nell'interesse di cliente proprietario di immobile ricadente in area assoggettata alla suddetta disciplina.

L'obiettivo generale della disciplina dell'Ambito –che comprende la quasi totalità del litorale comunale, con l'esclusione delle sole aree portuali produttive- è quello della *"valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città e lo sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare"*.

Le funzioni principali ammesse (strutture balneari, pubblici esercizi ecc.) sono senz'altro strumentali al conseguimento dei suddetti obiettivi. Tra quelle complementari alcune sono comunque destinazioni di servizio o strumentali ad una fruizione pubblica (servizi privati, esercizi di vicinato, connettivo di servizio, alberghi, campeggi), mentre la residenza è consentita *"limitatamente agli edifici residenziali esistenti"*, che ricadono in buon numero nell'ambito (soprattutto sul fronte mare di Sturla e lungo il litorale di Quinto ma anche nel tratto costiero a ponente).

Tale disciplina è tuttavia carente con riguardo ad una ipotesi, tutt'altro che infrequente, riguardante l'uso (per funzioni principali o complementari nell'Ambito) transitoriamente posto in essere in fabbricati (o porzioni di fabbricati) tuttora aventi (e comunque originariamente edificati con destinazione d'uso e) caratteristiche architettoniche residenziali.

Si pensi ad esempio al caso di un fabbricato o anche di un appartamento al primo piano di un fabbricato che sia stato adibito a pubblico esercizio di bar o ristorante per soddisfare le esigenze della clientela e che abbia per questo mutato, in tutto o in parte, l'originaria destinazione d'uso residenziale (mantenendo tuttavia inalterate le caratteristiche architettoniche). Purtroppo nell'attuale momento di crisi economica molte attività sono cessate oppure necessitano di minori spazi per contenere i costi.

Conseguentemente vi è l'esigenza di riattribuire la originaria destinazione residenziale a fabbricati o porzioni immobiliari nel frattempo adibite ad altri usi, pena l'impossibilità o comunque l'estrema difficoltà di attribuire a tali immobili

(proprio per le loro caratteristiche residenziali) una destinazione compresa tra quelle principali o complementari ammesse nell'ambito.

E' noto del resto che la funzione residenziale svolge un ruolo fondamentale di presidio e di qualificazione dei tessuti urbani (e di quelli storici in particolare), sicchè non consentire la riattribuzione di tale funzione anche laddove si tratterebbe di un mero ripristino della destinazione originaria senza necessità di interventi edilizi di rilievo esterno, sarebbe in definitiva di grave nocumento per la conservazione e tutela di un patrimonio edilizio per lo più di pregio e di testimonianza storica e, quindi, per l'immagine della zona interessata.

Dunque, ferma restando l'attuale disciplina (comprese le funzioni ammesse), al fine di evitare una "distorsione" che potrebbe pregiudicare la conservazione del patrimonio immobiliare e che sarebbe contraria agli obiettivi della disciplina stessa (particolarmente a quelli di riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città), si chiede che l'indicazione delle **funzioni complementari** consentite in **ambito ACO-L** sia integrata come segue (in "grassetto" la minima integrazione proposta rispetto alla attuale formulazione):

- Servizi privati, esercizi di vicinato, connettivo di servizio, alberghi, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti **o comunque al ripristino della originaria funzione residenziale, debitamente documentata (ferma restando in quest'ultimo caso l'osservanza della dotazione minima di parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della S.A. ovvero di "monetizzazione" laddove non sia oggettivamente possibile reperire tali parcheggi, ai sensi dell'art. 16 della Norme Generali).**

La portata della variazione richiesta é veramente minima e comunque al tempo stesso funzionale agli obiettivi perseguiti dal pianificatore ed idonea ad ovviare a situazioni di difficoltà economica (sia dei gestori di attività principali o complementari ammesse nell'ambito, sia dei proprietari delle relative unità immobiliari).

Confida quindi un favorevole riscontro ed invia cordiali saluti.

Avv. Francesco Massa
