

particella 293 sub 2, 3, 4, 5, 6 (villa Doria Dufour)

particella 180 sub 2, 3 (villa Cevasco);

particella 178 (corpo diruto)

particelle 1361, 1362, 1363, 1365, 1366, 1367, 1469, 1471, 1472, 1473,
1474, 1475, 1476 (aree pertinenziali)

Catasto Terreni - Comune di Genova

Sezione 3

Foglio 77

Particella 177 (villa Doria Dufour);

Particella 180 (villa Cevasco);

Particella 178 (volume diruto)

Particelle 1361, 1362, 1363, 1365, 1366, 1367, 1469, 1471, 1472, 1473,
1474, 1475, 1476

presenta la seguente

OSSERVAZIONE

al Progetto definitivo di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai sensi e
per gli effetti dell'articolo 40, comma 3, della legge regionale 4 settembre
1997, n. 36 e s.m. ed i..

*** ***

1. La Società esponente è proprietaria del compendio immobiliare indicato
in epigrafe, avendo incorporato la Società FIDIA S.r.l. la quale lo ha

2011,

regis

1124, dalla Società Tono S.p.a. (controllata SPIM e quindi dal Comune di
Genova).

2. Sulla base dello strumento urbanistico generale vigente, P.U.C. approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 44 in data 10 marzo 2000 e relative varianti e aggiornamenti ai sensi della legge n. 36 del 1997 (variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 85 del 2009, per adeguamento dello strumento alla legge regionale n. 16 del 2008; variante puntuale approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 20 luglio 2010, avente ad oggetto "Aggiornamento periodico al vigente PUC ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. 36/97 ...", di trasformazione dell'area oggetto dell'intervento *de quo* da sottozona "FF" a sottozona "AV"), il compendio di cui si tratta è in parte inserito nella sottozona "AV", in parte in sottozona "AS", per le quali, per quanto qui rileva, era consentita la possibilità di realizzare quali nuove costruzioni "edifici compatibili, in luogo di edifici preesistenti ove si rilevi l'esigenza di riqualificare una situazione ambientalmente compromessa, con obbligo di reperire parcheggi pertinenziali", e, quanto ai parcheggi, era prevista la possibilità di realizzare parcheggi in struttura interrati, "... salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale".

3. Il progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico, adottato con deliberazione del Consiglio comunale in data 7 dicembre 2011 - operante in salvaguardia all'epoca della presentazione della richiesta di permesso di costruire da parte dell'odierna esponente di cui *infra* -, individua per il compendio di cui qui si discute la seguente zonizzazione: area AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (Norme di Conformità), per la quale, ancora, erano consentiti interventi di nuova costruzione di "a) parcheggi pertinenziali o "fai da te" esclusivamente

interrati; b) nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20%, ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato dall'articolo 10 delle norme generali".

Questo ragionevolmente, stante il trattarsi di disciplina urbanistica prodromica al (e necessaria per) il recupero e la riqualificazione del compendio storico interessato e non avendo questa ancora avuto luogo.

4. In tale contesto, nel febbraio del 2012 FIDIA S.r.l. ha presentato al Comune di Genova una richiesta di permesso di costruire riguardante il "restauro e risanamento conservativo con ricostruzione di nuovi edifici per Villa Doria Dufour e Villa Cervasco Pinelli", con previsione - tra l'altro - della ricostruzione di metà di Villa Cervasco (onde ottenere l'impianto originario sulla base della cartografia storica), mediante recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, nonché dell'inserimento in sottosuolo di due corpi contigui di parcheggi.

5. Trattandosi di aree ed edifici "di interesse artistico o storico" sottoposti a vincolo ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 e s.m. , la Società, con istanza in data 28 febbraio 2012, protocollata al n. 6095, richiedeva alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria la prevista autorizzazione, ai sensi degli articoli 10, comma 1, 21 e 22 del d.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

La Soprintendenza, con Nota prot. n. 20297 del 2 luglio 2012, autorizzava le opere progettate, così come rappresentate e descritte negli elaborati allegati all'istanza.

6. Dopo l'adozione del Progetto Preliminare di PUC, l'Amministrazione

	Comunale ha ritenuto di avviare un processo di consultazione pubblica,	
	anche con i cittadini, le associazioni, gli <i>stakeholders</i> genovesi e i singoli	
	Municipi sui temi generali contenuti nel progetto preliminare e sulle	
	osservazioni pervenute, attraverso incontri municipali e tavoli tematici.	
	Inoltre, nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale	
	Strategica incrementi il PUC, la Regione si è espressa con deliberazione della	
	Giunta n. 1280/2012 e correlato parere n. 27 del 9 ottobre 2012, dopo il	
	quale l'Amministrazione Comunale ha approvato con deliberazione del	
	Consiglio comunale n. 6/2014 un documento di analisi delle prescrizioni	
	regionali e delle relative ipotesi di recepimento, con determinazione anche	
	delle linee di indirizzo per l'esame delle osservazioni relative al Progetto	
	Preliminare.	
	In data 13 ottobre 2014, la Giunta Comunale ha poi licenziato la	
	proposta di delibera n. 40 al Consiglio Comunale, cui è seguita - il 5	
	febbraio 2015 - la decisione di Giunta n. 3/2015, avente ad oggetto	
	<i>"Integrazione e modifica della proposta di Giunta al Consiglio n. 40/2014</i>	
	<i>"approvazione di documento contenente determinazioni in merito ai pareri</i>	
	<i>ed osservazioni pervenute ai sensi dell'articolo 40, comma 1, lettera a)</i>	
	<i>della legge regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i.. Approvazione delle</i>	
	<i>controdeduzioni alle osservazioni ed adozione del progetto definitivo del</i>	
	<i>Piano Urbanistico comunale"</i> , principalmente finalizzata al recepimento	
	dei pareri dei Municipi relativamente alla proposta di delibera di cui si è	
	detto.	
	Infine, in data 4 marzo 2015, è stata emanata la deliberazione del	
	Consiglio comunale n. 8, con la quale è stato adottato il progetto definitivo	

di PUC, oggetto delle presenti osservazioni.

7. Nel progetto definitivo ultimo adottato, il compendio immobiliare di cui si tratta è stato sorprendentemente inserito in zona "AC-VU", con rilevanti e alquanto deteriori conseguenze dal punto di vista degli interventi ammessi.

Per quanto qui rileva, attualmente, la nuova costruzione sarebbe *"consentita esclusivamente per l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20%, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto"*, ed è previsto che i parcheggi pertinenziali possano *"essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso ..."* (mentre per la zona "AC-US", ove rientravano in origine gli immobili di proprietà della FIDIA S.r.l., permane invece la possibilità di realizzare nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20%, per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, ed anche parcheggi *"... interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'articolo AC-US 4 ..."*.

8. Ad esito dell'inserimento, nel definitivo di P.U.C., degli immobili *de quibus* in zona "AC-VU", quindi, la complessa operazione di recupero e riqualificazione, con ricostruzione, inerente Villa Doria Dufour e Villa Cevasco Pinelli progettata dalla Società odierna esponente - consentita sulla base della disciplina anteriore - non è più realizzabile.

Questo perché, da un lato, è escluso dalle norme che possano avere

luogo interventi di "nuova costruzione", sebbene con il recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione (che, stando al progetto presentato, è condizione necessaria per ricostruire una metà di Villa Ceyasco), dall'altro, non è più possibile la realizzazione di parcheggi interrati, con la conseguenza che - avendo la Soprintendenza negato la possibilità di costruire parcheggi a raso (invero ragionevolmente, visti gli intuitivi effetti deteriori per il bene storico protetto) -, risulta di fatto inibita, nella fattispecie, la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesti per legge.

9. La Società, quindi, si vede inopinatamente precludere un complessivo intervento di recupero già favorevolmente vagliato dalla Soprintendenza e di imminente approvazione, avendo anche già ottenuto il parere positivo del Municipio (situazione che ha anche comportato contatti in fase ormai avanzata con gli Uffici competenti per dar corso alla Conferenza di servizi di approvazione).

L'intervento in questione (e, quindi, la disciplina di Piano che lo consente e che si intenderebbe modificare), del resto, non pone evidentemente alcun problema di tutela dell'ambito coinvolto, conclusione che è intuitivamente *in re ipsa* nel favorevole avviso della Soprintendenza, trattandosi di recupero qualificante di due ville (Cevasco Pinelli e Doria Dufour) in stato di totale abbandono da anni.

Al contrario, ad opporsi alla conferma della nuova disciplina sono non solo i principi di ragionevolezza, logicità, coerenza e proporzionalità dell'azione amministrativa, ma anche direttamente elementari ragioni di tutela dell'interesse pubblico specifico implicato, posto che - in fin dei conti - ne scaturirebbe null'altro che una permanenza *sine die* della odierna

annosa situazione di abbandono, inevitabile laddove l'intervento di recupero venisse precluso.

D'altro canto, in tale contesto, laddove il procedimento di rilascio del pertinente permesso di costruire fosse travolto, sussisterebbe anche una lesione della posizione di affidamento ingenerata in capo alla scrivente, tanto più che l'immobile è stato in sostanza acquistato dal Comune di Genova (essendo dante causa di FIDIA S.r.l. la Tono S.p.a., controllata SPIM), con ricadute anche dal punto di vista contrattuale (confidandosi in una disciplina di Piano che consentiva pacificamente il recupero in questione, ragione per cui la Società si è determinata all'acquisto degli immobili *de quibus*, in stato di abbandono ed altrimenti inutilizzabili).

10. Per concludere, quindi, si domanda che la disciplina di P.U.C. da ultimo adottato di cui si è detto (che prevede l'inclusione degli immobili in zona diversa dalla precedente, con conseguente vigenza di disposizioni ostative al loro recupero) venga rimeditata alla luce delle presenti osservazioni e delle problematiche evidenziate, chiedendosi in particolare che - ricostituendo la disciplina di progetto preliminare - si renda concretamente attuabile l'intervento progettato dalla Società, per il quale la stessa ha investito ingenti somme ed il cui *iter* di approvazione è attualmente già avviato.

*** **

Confidando nell'utilità del presente apporto collaborativo, e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento reputato utile, si insta per l'accoglimento di quanto sopra.

Genova, 10 giugno 2015

OR.SA.2000 S.r.l.

(il legale rappresentante *pro-tempore*)

Avv. Paolo Gaggero

