

all.
Colombo / Bertoni
Bianchi / Bianchi
15/06/15 G



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA,
SUE E GRANDI PROGETTI

15 GIU 2015

Prot. N° PC

PROT. N. 413
DATA 10/06/15



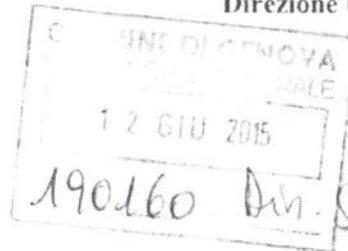
Spett.le

Comune di Genova

Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti

Via di Francia 1

Genova (GE)



Milano, 10 giugno 2015

OGGETTO: Osservazioni al progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale, adottato dal Consiglio Comunale di Genova con delibera n° 8 del 04 marzo 2015

Quadrivio Capital SGR S.p.A. in qualità di soggetto gestore del Fondo Immobiliare Chiuso Pegaso Real Estate (già TANK RE I), di seguito, per brevità, denominato anche "il Fondo" con sede in Milano, Via Giuseppe Mazzini 2 – 20123, c.f., p.iva e iscrizione al registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano 09781960159, ai fini del presente atto rappresentata dal Dott. Alessandro Binello, nato a Torino (TO) [redacted] nella propria qualità di Presidente di Quadrivio Capital SGR S.p.A.;

vista

la delibera di C.C. n. 8/2015, con la quale il Comune di Genova adotta il progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale,

richiamato

l'Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 57 della L.R. 36/2007, per l'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale e comunale per la riqualificazione dell'area ex MiraLanza a Genova, del 16 aprile 2012,

considerato che

in data 18.04.2012 era stata depositata al protocollo Generale del Comune di Genova, da parte di Fondamenta SGR p.A. (all'epoca soggetto gestore del Fondo proprietario dell'area ex MiraLanza), una lettera contenente alcune osservazioni al progetto preliminare del PUC (prot. 125889, allegato 1 della presente),

considerato che

Quadrivio Capital SGR S.p.A. a socio unico – Capitale sociale Euro 2.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e n° di Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 09781960159
Iscritta al n° 28 della sezione gestori Fondi d'Investimento Alternativi (FIA) dell'Albo delle SGR di cui all'art. 35 del D. Lgs. n° 58 del 1998
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia – Sede Legale: Via Mazzini, n° 2, 20123 Milano
Telefono (+39) 02.72147766 – Telefax (+39) 02.72147720

dall'esame della cartografia del PUC adottato emergono alcuni elementi che potrebbero risultare rilevanti ai fini dell'attuazione delle precedenti scelte pianificatorie dell'area.

ritenuto opportuno

valersi del rimedio previsto dal previgente art. 40 c. 3 della L.R. 36/1997 ai fini di ottenere alcune modifiche sia di carattere grafico che di previsione urbanistica,

ritiene

di presentare le seguenti osservazioni.

1) In sede di esame degli elaborati grafici del PUC adottato, si è riscontrato che la perimetrazione dell'ex Distretto di trasformazione 3.03 dell'area ex MiraLanza, lato sud, non corrisponde al confine di proprietà bensì interseca l'area in una posizione diversa, evidenziata nell'allegato 2 alla presente. Tale errore grafico, già presente nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto tra le parti, era stato evidenziato al punto 1) di una precedente lettera di osservazioni, depositata al Protocollo Generale del Comune in data 18.04.2012 con il n° 125889, nella quale già allora si richiedeva la rettifica.

Nel documento di "Controdeduzioni alle osservazioni" del PUC adottato, alla scheda n° 86 sub 1, la "Sintesi dell'Osservazione" non arriva a descrivere correttamente l'oggetto dell'osservazione del 18.04.2012, forse anche a causa della sintetica esposizione contenuta nella lettera citata. Tale sintesi cita: "si chiede di ridefinire il confine del Distretto 3.03 ex MiraLanza, adeguandolo alle delimitazioni oggetto dell'Accordo di Pianificazione approvato ...".

In verità, già nell'Accordo di Pianificazione il confine del Distretto 3.03 non rispecchiava quello di proprietà e pertanto, la "Controdeduzione" della scheda n° 86 sub 1, sebbene segnali la possibilità, data dalla normativa, di rettifica dei perimetri dei Distretti di Trasformazione (art. 18, punto 3.6 delle N. Generali del PUC, che rimanda all'art. 53 della L.R. 37/97), non risulta rispondere in modo soddisfacente all'osservazione posta in allora.

Questo anche in virtù del fatto che oggi il PUC adottato ha eliminato definitivamente il Distretto, inserendo l'area ex MiraLanza nella "Disciplina urbanistica speciale" che rimanda, al n° 64 dell'art. 25 delle N. di A. del PUC, all'Accordo di Pianificazione che, come precedentemente accennato, riporta un confine d'area non rispondente a quello di proprietà.

Pertanto, non risultando chiara e definita la possibilità di modificare i confini in sede di PUO, si chiede la possibilità di rettifica della linea di perimetro del ex Distretto in questione, in modo da farla coincidere con

quella della proprietà dell'ex MiraLanza (si veda planimetria catastale, allegato 2), sia sulla cartografia di PUC, sia nell'Accordo di Pianificazione.

2) Nella tavola di zonizzazione del PUC adottato, l'area ex MiraLanza risulta confinata in ambito con "Disciplina urbanistica speciale" (art. 25 n° 64 delle N. di A. del PUC) e definita come "ambito di riqualificazione urbanistico residenziale" (AR-UR). La norma speciale n° 64 dell'art. 25, relativa all'area ex MiraLanza, cita: "A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AC-IU) ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dall'Accordo di Pianificazione e dai progetti edilizi approvati per l'attuazione." Non comprendendo la motivazione che porta l'area ad essere soggetta a due differenti previsioni di zonizzazione si chiede, per coerenza, di ribadire il rispetto delle indicazioni contenute nella norma n° 64 della Disciplina urbanistica speciale (AC-IU).

Confidando nell'accoglimento delle suddette osservazioni, si porgono cordiali saluti.



Dott. Alessandro Binello
Presidente

Allegati alla presente: allegato 1: lettera osservazioni del 18.04.2012
allegato 2: planimetria catastale riportante i corretti confini di proprietà

Allegato 1

CONSEGATA AL
PROT. GEN. IL 18.04.2012
REGISTRATA CON IL N° 125889



Spett.
Comune di Genova
Area Territorio, Sviluppo Urbanistico
ed Economico e Grandi Progetti
Settore Pianificazione Urbanistica
Via di Francia 1
Genova

Milano, 12 aprile 2012

OGGETTO: Osservazioni a sensi dell'art. 38 l.r. n. 36/1997 all'accordo in relazione al progetto preliminare di PUC adottato dal Comune di Genova con delibera c.c. 92/2011

Fondamenta SGR p.a. in qualità di soggetto gestore del Fondo Immobiliare Chiuso Pegaso Re (già TANK RE I), di seguito, per brevità, denominato anche "il Fondo) con sede in Milano Via Giuseppe Mazzini 2 – 20123, c.f., p.iva e iscrizione al registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano 09781960159, ai fini del presente atto rappresentata dal Dott. Franco Torra, nato a Milano nella propria qualità di Consigliere e Direttore degli Investimento Immobiliare pertanto rappresentante del Fondo, domiciliato per la carica presso la sede della stessa, in esecuzione di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 28/11/2011;

richiamata

l'intesa procedimentale per l'attuazione della riqualificazione urbana di una porzione della zona di Teglia nell'ambito della Valpolcevera, detta ex Mira Lanza, sottoscritta in data 15/1/2010;

vista

la delibera c.c. n. 83/2011 di assenso all'accordo di pianificazione a sensi dell'art. 57 l.r. 36/1997 e smi, per l'adeguamento della strumentazione urbanistica regionale e comunale per la riqualificazione dell'area ex Mira Lanza a Genova, nonché i documenti allegati

richiamato

il verbale della conferenza dei servizi in sede deliberante in data 2 febbraio 2012 di approvazione dell'accordo di pianificazione;

vista

la delibera c.c. in data 7 dicembre 2011 n. 92 di adozione del progetto preliminare di PUC;

ritenuto che



FONDAMENTA SGR

nel progetto preliminare di PUC l'area ex Mira Lanza è ricompresa nella scheda 3.03 distretto di trasformazione locale

considerato che

dall'esame della scheda del distretto di trasformazione in oggetto emergono alcune problematiche rilevanti ai fini dell'attuazione delle precedenti scelte pianificatorie dell'area, che il progetto preliminare di PUC sostanzialmente conferma

ritenuto opportuno

valersi del rimedio previsto dall'art. 38 L.r. 36/1997 ai fini di ottenere la modifica delle previsioni di cui infra in sede di definitivo esame del progetto preliminare di PUC e/o di redazione del progetto definitivo del PUC medesimo

ritiene

di presentare le seguenti osservazioni.

1. In sede di esame degli elaborati grafici del progetto preliminare del PUC si è riscontrato come la scheda individui il confine del distretto 3.03 lato sud tra settore 1 e settore 1a in modo non corrispondente al confine della proprietà. Detto confine, oggetto dell'intervento e dell'Accordo di Pianificazione, è da definirsi come da allegato alla presente.

2. Va inoltre osservato che, mentre nelle previsioni degli atti di pianificazione adottati con riguardo all'area di cui trattasi, ed in particolare nella intesa prima e nell'accordo di pianificazione poi, la funzione della distribuzione al dettaglio, ovvero quella degli esercizi di vicinato era compresa tra le funzioni principali, così pure come quella di previsione di MSV (di cui una alimentare) a precise condizioni progettuali, nella scheda del distretto di trasformazione questa ultima viene ricompresa non più tra le funzioni principali, ma tra le previsioni di flessibilità.

In considerazione del recente avvio del protocollo d'intesa e della variante approvata con l'Accordo di Pianificazione e dell'affidamento sul regime normativo in tali atti contenuto, appare logico e necessario per ragioni di continuità amministrativa che la scheda del distretto riprenda la medesima formulazione, anche al fine di non vanificare affidamenti già consolidati.

Si chiede pertanto di modificare la scheda 3.03, comprendendo nelle funzioni principali anche il commercio al dettaglio, comprensivo delle medie strutture di vendita, pur con le precisazioni già contenute nella variante, anche al fine di non rendere applicabile la decurtazione delle superfici prevista dall'art. 12.11 delle norme generali per le funzioni complementari.



FONDAMENTA SGR

Subordinatamente si chiede che venga precisato che a tali funzioni complementari non si applica l'art. 12.11 in presenza delle condizioni in cui le medie strutture di vendita vengono ammesse.

Inoltre la disciplina appare eccessivamente dirigistica in relazione agli indirizzi di liberalizzazione delle attività economiche e commerciali secondo quanto previsto dal D.L. 1/2012 e dalla Direttiva Comunitaria Bolkestein 3 che consentono forme di distribuzione anche aggregate e atipiche; in ogni caso si chiede l'estensione della funzione ammissibile a tutte quelle previste dall'art. 12.5.1 delle norme generali del PUC, con esclusione delle sole grandi strutture di vendita.

3. Nella scheda nulla si precisa con riferimento da un lato agli obblighi prestazionali urbanistici previsti a carico del soggetto attuatore dell'intervento, e dall'altro alla deroga prevista dall'art. 18. 3 dell'obbligo di monetizzazione della quantità delle aree da destinare ad uso pubblico (urbanizzazione secondaria).

La scheda del distretto dovrebbe precisare, a sensi dell'art. 18. 3 delle norme generali, che nella misura in cui le prestazioni urbanistiche sono già previste dalla scheda del distretto, il soggetto attuatore non è tenuto a monetizzarle né a realizzare le ulteriori opere di cui all'art. 7, essendo le prestazioni urbanistiche già dimensionate in misura idonea ed anzi esuberante i limiti normativi.

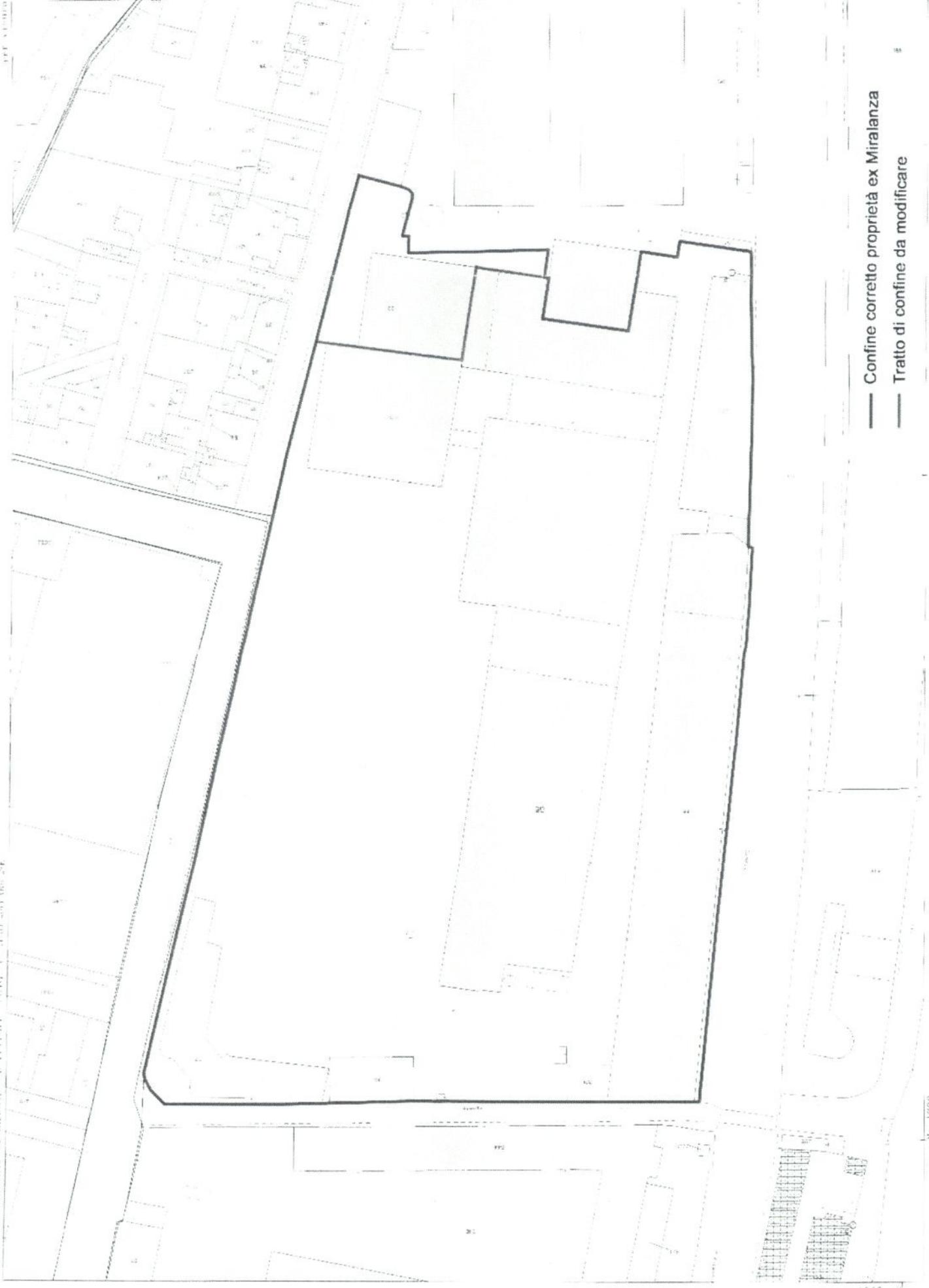
4. Si osserva altresì che non appare legittimo ed opportuno ed è comunque contrario ai principi normativi di recente introduzione (D.L. 1/2012) il limite posto alla trasferibilità delle superfici alimentari esclusivamente all'interno del Municipio di appartenenza.

Si chiede che, in accoglimento della presente osservazione, si voglia modificare il progetto preliminare (la relativa autorizzazione e schede) ovvero se ne tenga conto nel progetto definitivo.

Distinti saluti.

Franco Torra
Consigliere Delegato
*Direzione Investimenti Real Estate
& Distressed Asset*

Allegato 2



- Confine corretto proprietà ex Miralanza
- - - Tratto di confine da modificare