

011  
 Colaninno / Bertoni  
 Ricci / Luffajna / De Fiumi 16/06/15

106

PROTOCOLLO n° T.15.0060  
 COMMESSA n° GVAR

COMUNE DI GENOVA  
 DIREZIONE URBANISTICA,  
 SUE E GRANDI PROGETTI

15 GIU 2015

PEC

Prot. N° 192526

Inviata a: [comunegenova@postemailcertificata.it](mailto:comunegenova@postemailcertificata.it)

Spett.le

COMUNE DI GENOVA  
 ARCHIVIO PROTOCOLLO GENERALE  
 P.zza Dante 10 - 1° piano  
 -16121 - Genova

Genova li, 15.06.2015

OGGETTO: - OSSERVAZIONI - in merito al PROGETTO DEFINITIVO DI PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) ADOTTATO con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 4 marzo 2015.

E' a tutti noto che ormai da qualche anno, la "crisi economica" in cui verte il Paese ha drasticamente ridotto l'attività edilizia essendo venuto a mancare qualsivoglia investimento nel settore immobiliare sia esso rivolto ad attività produttive/industriali, scolastiche e culturali, sanitarie, commerciali, residenziali, etc. L'imprenditorialità italiana rivolta allo sviluppo immobiliare si è dapprima ridotta e poi definitivamente fermata.

E' altrettanto noto che uno strumento di pianificazione quale appunto il P.U.C. dovrebbe da una parte dettare precise linee guida con norme *ad hoc* per lo sviluppo ed uso del territorio comunale ma dall'altra non perdere di vista le condizioni al contorno reali e territoriali che regolano qualunque tipologia di intervento. Alcune *norme puntuali* (peraltro non sempre condivisibili) contenute nel PUC possono trovare applicazione nel caso di *rilevanti interventi* edilizi - oggi non se ne realizzano più - che comportino radicali trasformazioni del territorio o di edifici esistenti. Non possono invece essere estese a tutti quegli *interventi*



SINCERT

*minori* che attualmente caratterizzano la *micro edilizia* ovvero a tutte quelle attività che riguardano direttamente i piccoli proprietari, le famiglie le persone.

Avendo la P.A. resa nota la possibilità di formulare libere osservazioni al Progetto Definitivo di PUC in oggetto, io sottoscritto **Ing. Giovanni Canepa** nato a  con STUDIO CANEPA ASSOCIATI in Genova Via D. Fiasella n° 16/22, con l'intenzione di portare un modesto contributo alla formazione del nuovo PUC intendo formulare la seguente

### OSSERVAZIONE

finalizzata ad agevolare una seppur minima ripresa dell'attività edilizia legata e derivata da mutate condizioni familiari, economiche e di impresa non diversamente risolvibili se non con interventi di ampliamento di edifici esistenti.

A tal proposito quindi ritengo importante evidenziare quanto segue:

Le NORME GENERALI del progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. n° 92/2011 all'art. 13 comma 1.5 comprendevano tra gli interventi di *ristrutturazione edilizia* (art. 10 della L.R. 16/2008 e s.m.i.), anche l'ampliamento esterno degli edifici esistenti mediante l'incremento della S.A. nel limite massimo del 20% di quella esistente.

Le NORME GENERALI del progetto definitivo di PUC, adottato con D.C.C. n° 8/2015 non ricomprende tale tipologia di intervento tra quelle comprese nella definizione di *ristrutturazione edilizia* ma tra quelle di *nuova costruzione*.

Nulla da osservare quindi in merito alla nuova classificazione di intervento che com'è presumibile è stata introdotta in adeguamento del PUC alle disposizioni dettate dal DPR 380/2001 e s.m.i..

Occorre invece *porre attenzione alle conseguenze* che tale nuova classificazione vengono trasferite alla tipologia di intervento argomentata facendo esplicito



riferimento alle disposizioni di cui all'art. 14 "Norme di Rilevanza Ambientale";  
infatti:

**Punto 2 - " PRESTAZIONI ENERGETICHE"...** *gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione devono garantire il miglioramento della classe energetica preesistente (minimo classe C o equivalente).* Nel caso in argomento ovvero di modesti incrementi volumetrici quando questi vengano realizzati in immobili il cui sedime corrisponda alla particella catastale (es. un terrazzo, una copertura, etc.) tale **prescrizione risulta difficilmente applicabile.** Questo sia per tipologia dell'involucro edilizio preesistente, della sua struttura portante sia di eventuali caratteristiche tipologiche e formali. Sarebbe forse opportuno che per la casistica in fattispecie venissero definiti parametri *ad hoc* da determinarsi in base alle prestazioni energetiche riconducibili all'esistente e su quest'ultimo parametrate. **Molto più semplice, economico, e di certa realizzazione.**

**Punto 3 - " PERMEABILITÀ ED EFFICIENZA IDRAULICA DEI SUOLI - INVARIANZA IDRAULICA".** Analizzando nel dettaglio tale prestazione richiesta ne risulterebbe quindi che, **per effetto della classificazione di cui sopra,** anche per modestissimi incrementi volumetrici (micro edilizia) di fabbricati esistenti, in quanto considerati alla stregua della **nuova costruzione** dovrebbero ottemperare a tali disposizioni. E' di tutta evidenza che tali disposizioni sulla *permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli* ancorchè con estrema difficoltà e **consistente aggravio dei costi di realizzazione** possono trovare applicazione nella costruzione di nuovi edifici o in interventi finalizzati alla demolizione ricostruzione/sostituzione edilizia, ben difficilmente potranno essere applicate e quindi trovare concreta attuazione in interventi che ad esempio vengono riferiti ad ampliamenti volumetrici (es. un terrazzo, una copertura, etc.) che non comportano consumo di suolo ovvero relativi ad immobili il cui sedime corrisponda alla stessa particella catastale.



E' *auspicabile quindi* che - *alla luce di quanto sopra* - gli interventi di ampliamento volumetrico di fabbricati esistenti nel limite del 20% della loro S.A. attuale, ancorchè compresi tra quelli di *nuova costruzione* , abbiano con riferimento alle disposizioni di cui al citato art. 14 un regime di applicazione puntuale e differente da quello previsto per interventi che riguardano la nuova costruzione di edifici ovvero di demolizione e ricostruzione/sostituzione edilizia del patrimonio edilizio.

Nella speranza di aver portato un modesto contributo alla formazione del nuovo PUC colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

In fede

**STUDIO CANEPA ASSOCIATI**

*Ing. Giovanni Canepa*



**SINCERT**