

• ell. Colaninno / Bertoni
nella / Anselmi
16/06/15



STUDIO LEGALE DAMONTE

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI
15 GIU 2015
Prot. N. PEC 192665

Genova, 12 giugno 2015

Al

COMUNE DI GENOVA
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 - GENOVA

110

PEC: comunegenova@postemailcertificata.it

Alla

CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA
Piazzale Mazzini, 2
16122 - GENOVA

PEC: pec@cert.cittametropolitana.genova.it

Alla

REGIONE LIGURIA
Piazza De Ferrari, 1
16121 , GENOVA

PEC: protocollo@pec.regione.liguria.it

Osservazioni al Progetto Definitivo del P.U.C. di Genova

adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015

Avv. ROBERTO DAMONTE [redacted]
Via Corsica, 10/4 - 16128 GENOVA Tel. 010/570.14.14 - Fax 010/54.13.55
segreteria@studiodamonte.it - www.studiodamonte.it

dei Sigg. Franco Trentini, nato a [redacted]

[redacted] Giovanni Trentini, nato a [redacted]

ident [redacted]

assistiti nel

presente atto dall'Avv. Roberto Damonte, con studio in Genova, Via Corsica, n. 10/4 (PEC: studiodamonte@avvocatigenova.eu; tel. 010/570.14.14; fax. 010/54.13.55) presso il cui studio eleggono domicilio,

premesse che:

- i Sigg. Trentini sono proprietari di un terreno sito in Genova alla Via Trase, contraddistinto al N.C.T. dal mappale n. 644 del Foglio n. 52 - Sez. V;
- nel corso del 1987 i predetti Sigg. Trentini hanno presentato al Comune di Genova un Piano Particolareggiato di iniziativa privata (contraddistinto come progetto n. 575/1987), finalizzato al completamento di un villino bifamiliare sul citato terreno;
- il procedimento avviato dai Sigg. Trentini con la presentazione di detto progetto n. 575/1987, peraltro, non è stato portato a compimento in ragione del suo mancato inserimento nel Programma Pluriennale di Attuazione;
- in particolare i Sigg. Trentini sono venuti successivamente a conoscenza che, con nota 15/06/1989 prot. n. 5347, il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova aveva comunicato al Servizio Urbanistica il parere favorevole 11/05/1989 espresso dalla Commissione Edilizia Integrata in relazione all'anzidetto Piano Particolareggiato di iniziativa privata, segnalando che *"dalla documentazione agli atti del Servizio scrivente, l'intervento proposto non parrebbe inserito in P.P.A."*;
- con deliberazione di C.C. 25/11/2003 n. 113, il Comune di Genova ha avviato un procedimento finalizzato all'approvazione di varianti al P.U.C.

volte all'eliminazione di errori materiali o di previsioni "superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi" o, comunque, "ormai superate e che di fatto si prospettano come ostantive nei confronti degli obiettivi di fondo perseguiti dalla Civica Amministrazione";

- nell'ambito di tale procedimento amministrativo, i Sigg. Trentini hanno formalmente presentato alla Civica Amministrazione le osservazioni 5/03/2004, con le quali hanno segnalato i fatti sopra sinteticamente illustrati, dei quali erano nel frattempo venuti a conoscenza, significando altresì che serie ragioni di carattere personale avevano in precedenza impedito agli stessi di svolgere approfondimenti circa la predetta davvero anomala situazione;

- i Sigg. Trentini hanno dunque chiesto al Comune di riclassificare la zona di interesse (da "RC" in "BB.c*"), così da poter concludere il procedimento avviato con la citata istanza n. 575/1987 e ancora (davvero sorprendentemente) pendente;

- con deliberazione di Consiglio Comunale 24/01/2006 n. 10, avente ad oggetto "*adozione della variante ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale n. 36/97 e s.m.i. per la ridefinizione urbanistica di alcune aree conseguente ad errori ed altre situazioni*", il Comune – al termine di "specificata valutazione di ogni singola istanza pervenuta e delle varie tematiche segnalate" – ha ritenuto "*opportuno correggere le indicazioni di Piano riconducibili ad errori, superate dall'evoluzione dello stato dei luoghi o previsioni ormai superate*";

- il Comune, con particolare riferimento alle osservazioni presentate dai Sigg. Trentini, ha acquisito:

- sia l'atto della Commissione Edilizia Integrata 26/10/2005 prot. n. 2875/36, recante **parere favorevole** in relazione alla variante in questione, in quanto essa consente di *"eliminare alcuni errori o incongruenze procedurali, correggendo la destinazione urbanistica di modeste parti del territorio comunale in modo da evitare di consolidare situazioni che favoriscano l'abbandono e il degrado degli immobili sia pubblici che privati"*;
- sia il **parere favorevole** del Consiglio Circostrizionale IX Levante 17/5/2004 n. 195;
- a seguito di tale approfondita istruttoria, il Comune ha ammesso che il mancato inserimento nel Programma Pluriennale di Attuazione del Piano Particolareggiato presentato dai Sigg. Trentini è dipeso da *"un equivoco di natura burocratica avvenuto in sede di revisione del PRG '80 a causa della mancanza di comunicazioni circa l'esito della pratica di Piano Particolareggiato, per cui riconoscendo un errore di carattere procedurale ed in considerazione dell'entità dell'intervento"*, ha proposto di modificare parzialmente la zonizzazione al fine di destinare il terreno dei Trentini a sottozona "BE", vale a dire a sottozona nella quale le funzioni caratterizzanti sono la residenza, l'agricoltura e l'artigianato, a fronte di una precedente destinazione a sottozona "RC" (la cui funzione caratterizzante è quella delle strutture turistiche, non più rispondente allo stato dei luoghi);
- con nota 28/11/2006 prot. n. 854427, pervenuta alla Provincia in pari data (prot. n. 130690), il Comune ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale la citata deliberazione n. 10/2006, unitamente alla pertinente documentazione;

- dopo quasi quattro mesi dal ricevimento di tale documentazione, con provvedimento dirigenziale dell'Area 05 - Urbanistica e Pianificazione Generale e di Settore 26/3/2007 n. 1829, la Provincia di Genova ha inopinatamente formulato taluni rilievi in ordine alla citata variante, affermando che, al fine dell'introduzione della sottozona "BE" nell'area di proprietà dei Sigg. Trentini, non sarebbe pertinente il riferimento a *"disguidi burocratici in sede di revisione del P.R.G. '80 circa la mancata attuazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata"*, nonché che l'introduzione di detta sottozona comporterebbe un'asserita disparità di trattamento rispetto a non precisati soggetti che si troverebbero in situazioni analoghe rispetto a quella dei Sigg. Trentini, tenuto conto che la destinazione "BE" (insediamenti residenziali di transizione tra il tessuto urbano e la zona agricola destinati a completamento) mal si concilierebbe con il *"contesto di un territorio per lo più ineditificato"*;

- la Provincia ha genericamente rilevato che la variante in questione sarebbe *"incongrua rispetto allo stato dei luoghi"*, anche in relazione alla richiesta degli esponenti, i quali riferendosi all'ambito speciale BBc avrebbero richiamato la disciplina delle zone "AE" del PRG del 1980;

- con deliberazione di C.C. 5/02/2008 n. 5 – due anni dopo rispetto all'adozione della variante di cui alla delibera di C.C. n. 10/2006 e oltre dieci mesi dopo l'emanazione del provvedimento provinciale n. 1829/2007 – il Comune ha sorprendentemente annullato la variante proposta *"in quanto i motivi di illegittimità sollevati dalla Provincia fanno venir meno i presupposti posti a base della variante, facendo così rivivere la destinazione del PUC come approvato"*;

- per quanto concerne l'istanza dei Sigg. Trentini, la Civica Amministrazione ha (acriticamente) richiamato i rilievi formulati dalla Provincia, annullando la variante di che trattasi in ragione dei "*motivi di illegittimità sollevati dal parere provinciale di cui si condivide la sostanza*";

CONSIDERATO CHE:

- l'annullamento della variante ha fatto rivivere sull'area la destinazione del PUC come approvato, ossia sottozona RC la cui funzione caratterizzante è quella delle strutture turistiche non più corrispondenti allo stato dei luoghi;
- la Provincia non aveva approvato la variante poiché la destinazione BE mal si conciliava con il contesto di un territorio per lo più in edificato;
- la decisione finale del Comune di annullare la variante è incongrua e contraddittoria, poiché dopo un lungo iter istruttorio in cui ha palesemente affermato l'evidente errore in cui era incorso inserendo l'area nella sottozona RC, ha avvallato l'immotivata decisione della Provincia;
- la variante avrebbe permesso di riqualificare la zona recuperando la precedente destinazione EA del PRG del 1980 che rispecchiava adeguatamente le reali esigenze territoriali e paesaggistiche della zona;

RITENUTO CHE:

- il Progetto Preliminare di PUC adottato con DCC n. 92 del 7 dicembre 2011 classifica il terreno in parola nell'ambito AR-PR "Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale" tra le cui destinazioni d'uso è prevista quella residenziale, oltre a: artigianato al minuto, agricoltura ed allevamento, strutture ricettive ed alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

- sebbene tra le destinazioni dell'ambito sia compresa quella residenziale, gli interventi per le nuove costruzioni sono assentiti nei limiti dei seguenti parametri: *"0,02 mq/mq con lotto asservibile minimo di 2.500 mq contigui destinati all'edificazione; la superficie agibile massima per ogni singolo intervento di edificazione per la funzione residenziale non può essere superiore a 200 mq"*;

- i sopraccitati parametri sono particolarmente restrittivi per la zona de qua a fronte di un indice di edificabilità (pari a 0,02 mq/mq) che non consentirebbe la realizzazione di alcuna nuova costruzione (in quanto eccessivamente basso) nonché del vincolo di un lotto minimo (assai esteso) di 2.500 mq contigui;

- nella specie tali limitazioni determinano l'impossibilità di realizzare l'intervento edilizio proposto dai Sigg. Trentini, compatibile con la destinazione dell'area, ma di fatto irrealizzabile;

RITENUTO ALTRESÌ CHE:

- il Progetto Definitivo di PUC adottato con DCC n. 8 del 4 marzo 2015 ha inserito l'area in cui è ubicata la proprietà dei Sigg. Trentini in un contesto di *"Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale AR – PR (a)"* nella quale è prevista la destinazione d'uso residenziale, oltre a: servizi di uso pubblico, agricoltura ed allevamento, strutture ricettive ed alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

- sebbene tra le destinazioni dell'ambito sia compresa quella residenziale, gli interventi per le nuove costruzioni nell'ambito AR–PR sub (a) sono assentiti nei limiti dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione insediativa pari a 0,01 mq/mq,
 - la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato agli artt. 10 delle norme generali,
 - l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato dall'art. 10 bis) delle norme generali";
- i sopraccitati parametri sono ancor più restrittivi rispetto a quelli del Progetto Preliminare di PUC del 2011 previsti per la zona *de qua* a fronte di un indice di edificabilità (pari a 0,01 mq/mq) che non consentirebbe la realizzazione di alcuna nuova costruzione, in quanto eccessivamente basso, in specie in relazione al lotto di proprietà dei Sigg. Trentini di 2500 mq circa sarebbe realizzabile un fabbricato di soli 25 mq !;
- nella specie tali limitazioni determinano l'impossibilità di realizzare l'intervento edilizio proposto dai Sigg. Trentini, compatibile con la destinazione dell'area, ma di fatto irrealizzabile;
- l'attuale disciplina della zona conferma la compatibilità del progetto con l'indirizzo pianificatore dell'ambito (recuperando la disciplina prevista dall'originaria destinazione del PRG '80), permettendo di superare la paradossale situazione che negli anni ha "bloccato" la realizzazione del predetto progetto, appare pertanto opportuno che l'indice di edificabilità previsto nell'ambito AR-PR (a) sia incrementato per le nuove costruzioni a 0,1 mq/mq in modo da garantire che concretamente nell'area si realizzino nuove opere a destinazione residenziale come previsto nello stesso PUC.

Tanto premesso, considerato e ritenuto

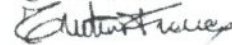
si insta

affinché Codesta Spettabile Civica Amministrazione, in sede di approvazione del Progetto definitivo di P.U.C. ed in accoglimento delle suesposte argomentazioni voglia inserire nella nuova disciplina urbanistica dell'ambito AR-PR (a), in punto di interventi di nuova costruzione, nuovi parametri aumentando l'indice di edificabilità a 0,1 mq/mq al fine di garantire l'effettiva possibilità di realizzare una nuova costruzione a destinazione residenziale recuperando la disciplina prevista dall'originaria destinazione del PRG '80.

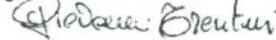
Si prega di inviare il presente atto ai competenti uffici per l'accoglimento delle richieste sopra argomentate.

Con osservanza.

Sig. Franco Trentini



Sig. Giovanni Trentini



Avv. Roberto D'Amico

