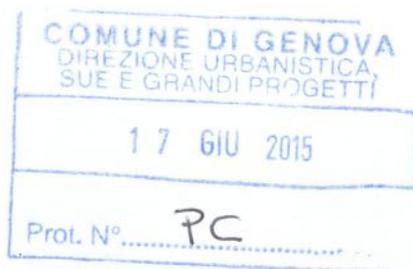




COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 193776
Fascicolo IV 9 1 32
Allegati:

Addì 16/06/2015



Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante 10, 1° piano
16121 Genova
comunegenova@postemailcertificata.it

Oggetto: Osservazione al progetto definitivo di PUC.

Su indicazione dell'Assessore allo Sviluppo Economico Emanuele Piazza si trasmette la seguente osservazione al progetto definitivo di PUC.

Nell'ambito del patrimonio comunale sono compresi diversi immobili classificati dal Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale 2015, adottato con D.C.C. n. 8/2015 in salvaguardia dal 04/03/2015, come servizi pubblici (SIS-S), ma che di fatto non ospitano funzioni a servizi oppure le ospitano solo in parte. In altri casi tali immobili, pur costituendo effettivamente sede di un servizio pubblico, risultano sottoutilizzati oppure utilizzati in maniera non efficace.

Ci si riferisce in particolare ad alcune ville ed ad immobili sedi di mercati comunali.

Per quanto riguarda le ville si tratta di edifici storici con caratteristiche architettoniche, costruttive e organizzative interne tali da richiedere cospicue risorse per il loro recupero e la loro successiva gestione, specie se da lungo tempo sono state abbandonate.

Peraltro l'impianto interno delle ville storiche non risulta sempre il più idoneo ad ospitare funzioni a servizio pubblico, come uffici, strutture scolastiche, sanitarie, anche perché spesso le loro strutture mal si adeguano agli interventi necessari per soddisfare le normative antincendio previste per gli edifici che contemplano l'accesso del pubblico. A ciò si aggiunge l'obbligo di rispettare le prescrizioni della Soprintendenza trattandosi di beni soggetti a vicolo di interesse storico culturale.

In ragione di quanto sopra, per consentire un pieno utilizzo di questi immobili, il loro recupero e mantenimento, sarebbe auspicabile consentirne modalità di utilizzazione più ampie e flessibili rispetto a quanto ammesso dalla disciplina dei servizi pubblici prevista dal Piano in itinere (Norme di conformità, ambito SIS-S).

L'insediamento di ulteriori funzioni volte a valorizzare l'immobile sotto il profilo culturale, gestionale ed economico, consentirebbe la possibilità di avere a disposizione risorse per il recupero e mantenimento del bene, che quindi potrebbe essere fruito dalla collettività e contribuire ad avviare un meccanismo di rigenerazione nel più ampio contesto urbano.



COMUNE DI GENOVA

Nel caso di immobili inseriti in un parco cittadino la possibilità di consentire funzioni diversificate non solo a carattere pubblico potrebbe garantire oltre alle risorse per la valorizzazione degli immobili stessi anche quelle per recupero o manutenzione dei parchi, rendendo più efficace la qualità del servizio. Infatti la presenza costante di persone negli edifici costituirebbe già di per sé idonee condizioni di presidio e quindi condizione per prevenire atti di vandalismo, e garantire maggior sicurezza per i fruitori del parco.

Per quanto concerne i mercati alcuni immobili già sede di mercati rionali non risultano più utilizzati e quindi diventa necessario provvedere ad una rifunzionalizzazione, ampliando la gamma di usi pubblici e privati ammessi anche con l'obiettivo di rivitalizzare il contesto urbano.

Inoltre la rete dei mercati comprende strutture con tipologie specifiche, la cui identità è riconosciuta a livello cittadino anche per il valore storico culturale. E' noto come tale rete sia in sofferenza per l'attuale congiuntura economica che ha anche penalizzato gli esercizi commerciali compresi nelle strutture dei mercati, con la conseguenza non solo di una sofferenza della loro attività, ma anche di un sottoutilizzo degli spazi dei mercati stessi.

Di conseguenza le sedi di tali mercati dovrebbero essere meglio valorizzate mediante l'integrazione delle funzioni commerciali esistenti con funzioni diversificate e/o accessorie (quali per esempio esercizi pubblici, spazi culturali e per conferenze, spazi formativi, ecc.) al fine di garantire un più attrattivo servizio per l'utenza, creando i presupposti per la permanenza delle strutture commerciali e per la loro funzione di servizio.

In casi specifici quindi la valorizzazione del mercato potrebbe essere conseguita incrementando la percentuale delle funzioni complementari da associare al servizio stabilita dalla normativa dei servizi pubblici del nuovo PUC.

Si segnala che l'argomento della valorizzazione del patrimonio civico è stato approfondito in occasione dell'evento (open data) svoltosi il 21 aprile 2015 promosso dall'Assessorato allo Sviluppo Economico, Patrimonio e Coordinamento Progetti Europei, che si è avvalso del Settore Progetti Speciali con l'obiettivo di individuare una strategia di valorizzazione coerente con le scelte relative alle attività economiche, urbanistiche, infrastrutturali e di politica del lavoro.

In tale sede è emerso come in coerenza con gli obiettivi e le previsioni su cui è stato improntato il PUC, volti prevalentemente al contenimento del consumo di suolo ed alla riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio, nei tempi più recenti, si è fatta ancor più determinante la necessità di puntare sulle risorse costituite da patrimonio pubblico per il contributo che può fornire allo sviluppo economico, sociale e culturale della città. Conseguentemente si è posta l'attenzione su alcuni immobili che possono corrispondere a questa esigenza di utilizzo pieno e qualitativo dei beni patrimoniali per cui si ritiene di **richiedere una più flessibile disciplina d'intervento.**

Per la maggior parte degli immobili selezionati si prevede **l'affidamento in concessione** e solo in alcuni casi in diritto di superficie sulla base della redazione di programmi di valorizzazione ed in coerenza con il ruolo svolto nell'ambito del patrimonio comunale. Solo per i Mercati di Via Bologna e di Cortellazzo può essere considerata l'ipotesi di inserimento in un **piano di alienazione.**



COMUNE DI GENOVA

Per quanto sopra argomentato si richiede di apportare le **seguenti modifiche al PUC in itinere**.

Per quanto concerne **le ville storiche** occorre primariamente chiarire che **sono fatti salvi i vincoli a servizio pubblico dei relativi parchi**, che contribuiscono con incidenza al dimensionamento degli standard cittadini e del municipio di appartenenza e contemporaneamente costituiscono polmoni verdi importanti per i quartieri in cui sono inseriti.

Villa Serra: si richiede di eliminare la classificazione a servizi pubblici (SIS-S) a favore di una classificazione dell'immobile con disciplina tale da garantire una più vasta gamma di funzioni insediabili, seppur compatibili col suo valore storico culturale. In particolare l'introduzione di funzioni anche a valenza privata potrebbe costituire un supporto alla riqualificazione degli interni del palazzo ora che le facciate sono state ripristinate.

Villa Rosazza: si richiede, anche in questo caso, di eliminare la classificazione a servizi pubblici (SIS-S) a favore di una classificazione dell'immobile e della sua pertinenza con disciplina tale da garantire una più vasta gamma di funzioni insediabili, seppur compatibili col suo valore storico culturale. In particolare l'introduzione di funzioni anche a valenza privata potrebbe costituire un supporto alla **manutenzione del parco pubblico recentemente riqualificato**.

Villa Gruber: occorre al proposito segnalare che in fase di predisposizione del Progetto Preliminare di PUC la Direzione Patrimonio Demanio e Sport con nota n. 324554 del 14.10.2011 aveva richiesto che per l'immobile di Corso Solferino 27 (Palazzina Liberty) venisse eliminata la classificazione a servizi ed attribuita quella di Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano (AC IU). Diversamente nel Progetto Definitivo del PUC adottato con D.C.C. 8/2015 risulta riconfermata la destinazione a servizi per la Palazzina suddetta, mentre è stata classificata Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbano Storico (AC US) la Portineria del complesso.

Allo stato, per i motivi sopra evidenziati, si richiede di eliminare la classificazione a servizi pubblici (SIS-S) non solo per la Palazzina Liberty e la sua pertinenza, ma anche per l'immobile principale e relativi spazi esterni accessori, a favore di una classificazione tale da garantire una più vasta gamma di funzioni da insediare negli edifici, come già avvenuto per la portineria, compatibilmente con il valore storico culturale del complesso. In particolare l'introduzione di funzioni anche a valenza privata negli immobili suddetti potrebbe costituire un supporto alla **riqualificazione del parco pubblico** che li comprende.

Per quanto concerne **i mercati** e la relativa disciplina si fa primariamente riferimento a quanto osservato dalla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti nella nota n.77462 del 14/03/2014, a firma del Direttore Arch. Silvia Capurro e del Funzionario arch. Maurizio Sinigaglia, ad oggetto "Mercato coperto di Cortellazzo, Via Fabio Persico". Tale nota infatti, con riferimento alla DCC n.87/2009, rileva che, alla luce di profondi cambiamenti della rete distributiva, delle abitudini di consumo, e di una difficile situazione economica, "da un lato, il Comune deve contenere il tetto di indebitamento, mentre dall'altro i mercati comunali si sono ulteriormente degradati sia dal punto di vista manutentivo che dal punto di vista economico, con le conseguenze di vedere sempre più diminuita la capacità competitiva e l'attrattività commerciale. Pertanto occorre aggiornare un sistema che consenta di avere strutture mercatali più appetibili sul piano commerciale, una maggiore autonomia di gestione che favorisca anche ipotesi di aggregazione ed una diversificazione nelle tipologie di vendita e nell'offerta commerciale al fine di produrre anche le migliori economie di gestione e dunque benefici effetti di calmieramento dei prezzi. Inoltre, con la citata deliberazione



COMUNE DI GENOVA

n.87/2009, si è stabilito di verificare la possibilità di chiusura dei mercati rionali coperti che non raggiungano, anche dopo il bando di offerta pubblica dei posteggi, almeno il 40% degli spazi occupati, favorendo la ricollocazione degli operatori commerciali che operano nei mercati in crisi e sul suolo pubblico in collocazioni non più funzionali alla vivibilità cittadina, nei posteggi disponibili dei mercati coperti, mediante la previsione di specifiche riserve di posteggio o l'agevolazione a livello di punteggio nei bandi pubblici decennali per l'assegnazione dei posti mercatali".

Sulla base di tali argomentazioni di carattere generale la nota conclude che il mercato coperto di Cortellazzo si trova al piano terra di un edificio residenziale e che la Civica Amministrazione, per ragioni di razionalizzazione dell'offerta, ha proceduto alla sua chiusura trasferendo le attività commerciali all'interno della struttura rinnovata di Via Ferro. Pertanto la Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti ha espresso il parere che **sia possibile**, se espressamente richiesto dalla Direzione Patrimonio Demanio e Sport e dalla Direzione Sviluppo Economico, **chiedere al Consiglio Comunale l'eliminazione del vincolo a servizi pubblici dell'ex mercato di Cortellazzo.**

Conseguentemente, **alla luce delle argomentazioni su illustrate, che si condividono e si ritengono estendibili ad un più ampio repertorio di immobili con analoga tipologia**, si propongono le seguenti modifiche.

Mercato Cortellazzo: si richiede di eliminare la classificazione a servizi pubblici (SIS - S n. 6117) in quanto il mercato che aveva sede nei locali al piano terra dell'edificio residenziale di Via Fabio da Persico è stato trasferito nella struttura di Via del Ferro e pertanto la possibilità di introdurre una più ampia gamma di funzioni e adeguata alle strutture ospitanti garantirebbe migliori condizioni di utilizzo (es. connettivo urbano, esercizi di vicinato, ecc. oltrechè servizi comunali di altro tipo) ed un recupero dello spazio urbano di contesto.

Mercato di Via Bologna: tenuto conto che l'immobile già sede di mercato è allo stato inutilizzato si richiede di eliminare la classificazione a servizi pubblici (SIS-S) a favore di una classificazione tale da garantire una più vasta gamma di funzioni compatibilmente con la struttura dell'edificio (connettivo urbano, servizi privati, ecc.) anche ai fini della rigenerazione del contesto urbano di riferimento.

Mercato del Ferro: la struttura, recentemente ristrutturata, è utilizzata solo al piano terra dove si sono insediati esercizi commerciali prima localizzati nel mercato Cortellazzo ed in quello all'aperto di Piazza dei Micone. Il piano in elevazione non è utilizzato. Peraltro anche il piano terra non è utilizzato pienamente in quanto tutti i banchi disponibili non sono stati occupati. Il mercato stenta a decollare e sopravvive con difficoltà. Si richiede pertanto una modifica alla disciplina dei servizi pubblici (SIS - S) che consenta la possibilità di insediare in concorrenza con le funzioni principali a servizio pubblico le funzioni complementari previste dalla normativa del PUC fino ad un percentuale del 50%. Lo scopo è quello di richiamare utenza differenziata e rendere più vitale il complesso, anche con beneficio degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi ubicati nell'immediato intorno del mercato.

Mercato Orientale: al fine rivitalizzare la struttura commerciale si richiede di consentire l'introduzione nell'immobile di funzioni complementari da associare al servizio pubblico, stabilita dalla normativa dei servizi pubblici (SIS-S) del nuovo PUC, in misura pari al raggiungimento della



COMUNE DI GENOVA

superficie agibile della struttura del nucleo centrale del mercato. Infatti, considerato che il mercato è compreso nel centro cittadino e si trova lungo i principali itinerari turistici sarebbe interessante poter integrare le funzioni esistenti con attività di ristorazione e parimenti garantire l' utilizzo dell'intero piano in elevazione per conferenze, formazione, attività culturali, ecc.

*La presente osservazione è volta ad integrare il tema della riqualificazione del patrimonio comunale già affrontato dalla Direzione scrivente in sede di osservazioni al Progetto Preliminare di PUC ed a fornire **proposte che costituiscono sviluppo e completamento del suddetto Progetto con particolare riguardo alla disciplina degli edifici di carattere storico artistico ed alle norme di conformità per i servizi pubblici SIS - S, argomenti peraltro affrontati da diverse osservazioni già presentate al progetto Preliminare di PUC, ivi comprese quelle delle associazioni ambientaliste e quelle mirate alla tutela del patrimonio storico, volte a richiedere condizioni di fattibilità per un recupero effettivo degli immobili.***

Il Dirigente Responsabile
Settore Progetti Speciali
Arch. Anna Iole Corsi

Il Direttore
Direzione Patrimonio e Demanio
Arch. Roberto Tedeschi

documento firmato digitalmente

