

off. Colombo/Bettoni
Succi / Impaglie 16/06/154

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
15 GIUG 2015
Prot. N° PEC 193560



STUDIO LEGALE DAMONTE

Genova, 15 giugno 2015

Al
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
16121 Genova

140

comunegenova@postemailcertificata.it

Alla
Città Metropolitana di Genova
Piazz.le Mazzini, 2
16100 Genova

RACCOMANDATA A/R

Alla
Regione Liguria
Piazza De Ferrari, 1
16121 Genova

RACCOMANDATA A/R

**Osservazione al progetto definitivo di PUC ex art. 40 L.R. n. 36/1997 e
s.m.i. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo
2015**

di PAMOTER GENOVA S.r.l., in persona del legale rappresentante Alberto
Cabria, con sede legale in Via Borzoli 40, la quale conferisce mandato per la

redazione del presente atto dall'avv. Roberto Damonte, con studio in Genova, Via Corsica, n. 10/4, presso il cui studio elegge domicilio,

PREMESSO CHE:

- PAMOTER S.r.l. ha acquistato, con atto pubblico a rogito del Notaio

[REDAZIONE]

- di raccolta, da Prà Distripark Europa (P.D.E.), in Genova, Voltri, zona retroporto, l'edificio detto "monopiano", al piano terreno della "Torre Uffici" (sez. PRA, F. n. 12,, mapp. 1066, cat. D/08) realizzata in esecuzione dell'Accordo di programma 7 maggio 1996;
- In data 5 marzo 2007 con atto notaio Michele Biagini n. 108468 di rep. Del 05/03/2007 PAMOTER S.r.l. ha ceduto a CONSORZIO STABILE PAMOTER s.c. a r.l. il ramo d'azienda comprendente anche il predetto bene immobile;
- successivamente il CONSORZIO STABILE PAMOTER s.c. a r.l. ha mutato la propria ragione sociale in PAMOTER GENOVA s.r.l.
- che l'edificio "monopiano" è stato interessato da una variante in corso d'opera, approvata in via definitiva dalla conferenza di servizi ai sensi del D.P.R. n. 383/94, nella seduta deliberante in data 25 luglio 2001, la quale variante ha previsto l'ampliamento della copertura dell'edificio e, del resto, la destinazione a servizi commerciali e di connettivo urbano;
- la scrivente ha presentato ulteriore istanza 2 dicembre 2004 per l'approvazione di una ulteriore variante in corso d'opera;
- la predetta variante prevedeva:
 - a) due modesti ampliamenti di superficie coperta, in corrispondenza di spazi già sistemati a verde, allo

scopo di ampliare i due contigui esercizi commerciali;

b) l'eliminazione dello sportello bancario e l'inserimento al suo posto di un bar e di una tabaccheria;

c) l'eliminazione della mensa e la sua sostituzione con un esercizio commerciale;

- in conclusione, rispetto allo stato di progetto tale variante prevede sostanzialmente una diversa organizzazione dello spazio destinato a funzioni commerciali;

CONSIDERATO CHE:

- la variante è conforme agli indirizzi di pianificazione ed alle scelte progettuali di cui all'Accordo di Programma 7 maggio 1996, i quali si riflettono nelle previsioni e disposizioni del vigente piano regolatore Portuale;
- infatti, il vigente P.U.C. di Genova ha compreso il terminal di Voltri nel distretto aggregato Porto e Litorale Prà Pegli, Nuovo porto di Voltri Prà, circoscrizione VII (Prà-Pegli), suddividendolo in due settori e, riguardo al sub settore 1, ha rinviato, per le funzioni ammesse, al Piano Regolatore portuale;
- il P.R.P. ha compreso l'area in esame nell'ambito Vp4, indicando come funzione caratterizzante la "C8 - logistica" e facendo espressamente salve le previsioni dell'Accordo di Programma 7 maggio 1996;
- l'Accordo di Programma ha ammesso funzioni direzionali e commerciali, tanto che le destinazioni a servizi di connettivo urbano e commerciali per l'edificio "monopiano" sono state già ritenute

compatibili con la strumentazione urbanistica succitata allorché si è approvata la variante del 2001, di cui l'ultima variante costituisce modesta modifica;

- la variante in oggetto modifica, invero, in modo del tutto marginale i contenuti della variante in corso d'opera già approvata, così che la variante appare senz'altro compatibile con la destinazione commerciale prevista dalla vigente disciplina urbanistica locale;
- tuttavia le osservazioni proposte avverso il Progetto Preliminare di PUC adottato con DCC n. 92 del 7 dicembre 2011 di tenore analogo alle presenti non sono state accolte nel Progetto Definitivo di PUC

RITENUTO CHE:

- il progetto definitivo di PUC ex art. 40 L.R. n. 36/1997 e s.m.i. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 classifica il terreno in parola quale Infrastrutture – Ambito portuale in cui sono confermate le indicazioni del Piano Regolatore Portuale (come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Codesto Comune in data 5 marzo 2012);
- benché, come ampiamente illustrato nelle premesse, l'attuale disciplina di PRP (e le presupposte ed ivi richiamate previsioni dell'Accordo di Programma 7 maggio 1996) ammettano l'insediamento di superfici a destinazione commerciale, tuttavia si ritiene opportuno che tale specificazione/chiarificazione venga inserita nella disciplina di cui al Progetto Definitivo di PUC quanto alle Infrastrutture – Ambito portuale, quale norma di principio. Ciò appare conforme con quanto affermato dalla giurisprudenza del TAR Liguria (Sez. I, n. 1012/2004) in punto di *“rapporti tra atti di pianificazione, secondo i quali il p.r.p. deve essere coerente con le*

previsioni dello strumento urbanistico generale e ciò in particolar modo per la parte di territorio affidato all'autorità portuale, ma non adibito a funzioni strettamente portuali, sia pure ad esse connesse.” (come nella presente fattispecie).

In effetti la compatibilità degli spazi direzionali e commerciali con la funzione caratterizzante della logistica risulta coerente con tutti gli indirizzi pianificatori seguiti in tema di assetto delle aree portuali. Ci si riferisce, in particolare, all'area di San Benigno la cui sistemazione avviene in virtù di una legislazione speciale che vincola i nuovi edifici a destinazioni di interesse portuale. Sia gli strumenti pianificatori approvati dal Comune di Genova, d'intesa con il C.A.P., negli anni '80, sia la successiva progettazione, approvata a livello di schema di assetto urbanistico ed ora in fase di attuazione, prevede funzioni commerciali oltre che portuali (magazzino). I suddetti strumenti hanno dichiarato che sono di interesse portuale anche attività commerciali e di connettivo urbano, le quali valgono ad integrare ed a rendere organici i nuovi insediamenti previsti per il retro porto. Non vi è dubbio che l'area di proprietà della scrivente corrisponda al retro porto;

RITENUTO ALTRESI' CHE:

- ai sensi dell'art. 12 (Destinazioni d'uso) delle NTA del Progetto Definitivo di PUC quanto alla destinazione "*Infrastrutture pubbliche di interesse generale*" (punto 2.1) sono comprese le infrastrutture marittime portuali nonché i relativi impianti ed insediamenti funzionali;
- appare opportuno specificare che tra gli impianti ed insediamenti funzionali alle infrastrutture rientrano anche i motel per autisti intesi

proprio come strutture complementari alla viabilità i quali, peraltro, non possono essere qualificati come insediamenti alberghieri tout court e per dimensioni, struttura e destinazione presentano finalità diverse (T.A.R. Puglia, Bari, Sez. II, 16 gennaio 2001, n. 129);

- ragionando a contrario la destinazione “motel”, non riconducibile a nessuna delle classificazioni relative alla ospitalità ricettiva di cui al punto 4 dell’art. 12 NTA, non rientrerebbe neppure in alcuna altra tipologia di destinazione d’uso;
- l’introduzione/specificazione della possibilità di realizzazione di motel nelle zone con destinazione infrastrutture pubbliche di interesse generale consentirebbe ai fruitori delle predette infrastrutture e reti pubbliche (in particolare agli autotrasportatori) di beneficiare di un importante servizio di interesse pubblico a supporto della propria attività, senza snaturare la vocazione prevalente della zona;
- in particolare, con specifico riferimento all’area ove è ubicato l’immobile del consorzio scrivente, la possibilità di destinare in tutto od in parte le volumetrie realizzate a motel consentirebbe di garantire un supporto logistico a tutti gli operatori esterni che quotidianamente accedono con i loro mezzi allo spazio portuale.

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:

- A) inserire nella nuova disciplina urbanistica la specificazione della compatibilità della destinazione (anche) commerciale nel predetto ambito;
- B) introdurre/specificare la possibilità di realizzazione di motel per autisti nelle zone con destinazione infrastrutture pubbliche di interesse generale (art. 12, punto 2.1).

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

Con osservanza.

Per PAMOTER GENOVA s.r.l.

Avv. Roberto Damonte

