

oll. Colombo / Bertolini
Inci / M. Pedersoli / De Ferrari
16/06/154

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
15 GIU 2015
Prot. N° <u>193641</u>

Al Comune di Genova

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

Archivio Protocollo Generale

Piazza Dante, 10

16121 Genova GE

A mezzo pec comunegenova@postemailcertificata.it

Oggetto: "Osservazioni al progetto definitivo di PUC" si come adottato con DCC n. 8/2015.

TALEA SOCIETA' di GESTIONE IMMOBILIARE S.p.A., con Socio Unico, con sede in Savona, Corso A. Ricci 211R, codice fiscale n. 02535130963 e partita IVA 01254800095, in persona del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* Ing Gianluigi Lino;

e

COOP LIGURIA s.c.c., con sede in Savona, Corso A. Ricci 211R, codice fiscale e partita iva n. 00103220091, in persona del Procuratore Speciale e legale rappresentante *pro tempore* Ing Gianluigi Lino;

osservano, ex art. 40, l.r. 36/1997, quanto segue

1. Talca e Coop Liguria sono società del Gruppo Coop facente capo alla seconda, la quale svolge nel settore della Grande Distribuzione attività di

vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, in Liguria e Basso Piemonte e, per quanto qui interessa, nella città di Genova.

Talea è la società specificamente deputata alla gestione del patrimonio immobiliare del Gruppo.

Nel perseguimento dei rispettivi scopi sociali, Talea e Coop Liguria intendono attivare, nel territorio del Comune di Genova, nuovi esercizi commerciali della specie MSV e/o GSV e/o Centri Commerciali, in linea con le proprie politiche distributive che vedono nel territorio del Comune già significative presenze.

2. Nel progetto definitivo di PUC adottato con DCC n. 8/2015, con riguardo alla disciplina delle Medie Strutture di Vendita, delle Grandi Strutture di Vendita e dei Centri Commerciali, con particolare riguardo alla disciplina dei relativi parcheggi di pertinenza, è previsto, tra l'altro, che:

“a) la dotazione minima di aree destinate a parcheggio per le Medie e Grandi Strutture di Vendita e per i Centri Commerciali, e le relative caratteristiche e requisiti, sono stabilite dalle disposizioni regionali vigenti in materia di commercio;

b) il computo delle aree comprende la viabilità interna mentre sono sempre escluse le rampe di accesso e di collegamento tra i piani;

c) è inoltre prescritta una dotazione aggiuntiva minima di 1/10 della superficie di parcheggio dovuta da destinare alla sosta di motocicli e biciclette;

d) con tali dotazioni si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per la S.A. complessiva dell'attività commerciale a condizione che il

rapporto S.N.V./S.A. non risulti inferiore a 0,80” (si veda art. 17, punto 2.4. delle Norme Generali del PUC adottato).

3. La disciplina si come definitivamente adottata con la ricordata DCC n. 8/2015 - laddove prevede, per l'insediamento di MSV, GSV e Centri Commerciali, che (i) debba sussistere una dotazione aggiuntiva minima di 1/10 della superficie di parcheggio dovuta da destinare alla sosta di motocicli e biciclette; e che (ii) con le dotazioni di parcheggio si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per la S.A. complessiva dell'attività commerciale, a condizione che il rapporto S.N.V./S.A. non risulti inferiore a 0,80 - introduce un aggravio a carico di chi intende realizzare una struttura di vendita del tipo delle MSV, GSV e, in particolare, nel caso in cui siano destinate alla vendita di generi alimentari, nonché del tipo Centri Commerciali.

4. Quanto sopra anche in considerazione del fatto che gli indirizzi e i criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa sono stati, da ultimo, modificati con DCR 31/2014 del 18.11.2014.

5. Talea S.p.A. e Coop Liguria S.c.c., pertanto, come sopra rappresentate, tenuto conto della nuova disciplina inerente i parcheggi introdotta con l'art. 17 delle Norme Generali del PUC, successivamente alla e con la adozione del progetto preliminare con D.C.C. n. 92 del 7.12.2011, sottopongono le seguenti:

Osservazioni

6. In relazione alle MSV, alle GSV e ai Centri Commerciali, come già si è accennato, l'inserimento di una dotazione aggiuntiva di ben 1/10 della superficie di parcheggio, già prevista dalle disposizioni regionali in materia di commercio alle quali le norme di PUC rinviano, introduce un obbligo che non trova ragione nelle effettive esigenze legate all'apertura di MSV ovvero di GSV, ovvero ancora di Centri Commerciali.

La superficie di parcheggio che sarebbe, secondo l'attuale previsione di PUC, imposta a chi intende attuare insediamenti di grandi dimensione, appare, infatti, del tutto sproporzionata rispetto alle effettive esigenze di cicli e motocicli, ove si consideri, a titolo esemplificativo che:

- per una MSV alimentare con S.N.V. di 1.500 mq la dotazione di parcheggio, secondo la disciplina regionale laddove prevede 2,5 mq di parcheggio per ogni mq di S.N.V., corrisponde a 3.750 mq.

La dotazione aggiuntiva di 1/10 di parcheggi per cicli e motocicli, applicando la norma generale in questione, risulta essere pari a 375 mq.;

- per una GSV alimentare con S.N.V. di 2.500 mq la dotazione di parcheggio, secondo la disciplina regionale laddove prevede 3 mq di parcheggio per ogni mq di S.N.V., corrisponde a 7.500 mq..

La dotazione aggiuntiva di 1/10 di parcheggi per cicli e motocicli, applicando la norma generale in questione, risulta essere pari a 750 mq..

Si propone, dunque, di introdurre un limite alla dotazione aggiuntiva di cui alla lett. c) dell'art. 17, punto 2.4 delle Norme Generali del PUC adottato con DCC n. 8/2015 pari a 1/10 della superficie di parcheggio dovuta ma comunque non superiore a 200 mq., sufficiente a soddisfare tale dotazione anche per attività con dotazione di parcheggio superiore a 2.000 mq..

7. Sotto altro profilo, il rapporto di quantomeno 0,80 tra S.N.V. e S.A., quale condizione perché si possano ritenere soddisfatte anche le eventuali quantità di parcheggio dovute per l'intervento di tipo edilizio attuato, non tiene conto del fatto che l'organizzazione degli spazi delle MSV così come delle GSV e dei Centri Commerciali di norma, come è noto, impone che gran parte della superficie non sia destinata all'area di vendita.

A titolo esemplificativo, in caso di esercizi destinati alla vendita di generi alimentari, va detto che, a causa del diverso utilizzo degli spazi della S.A. propri delle tipologie alimentari rispetto a quelle non alimentari, che necessitano di maggiori spazi pertinenziali e di servizio all'attività di vendita, la preponderante parte dei locali commerciali non è destinata all'area di vendita, bensì alla casse, ai banchi, agli spazi retrocasse e retrobanchi così come, nei Centri Commerciali, una parte consistente della S.A. dei locali commerciali è destinata ai percorsi pedonali per la clientela.

Si consideri, a titolo esemplificativo, che nel Centro Commerciale L'Aquilone sito in Genova Bolzaneto il rapporto S.N.V./S.A. è di 0,55, essendo la S.N.V.

pari a 14.052 mq e la S.A. pari a 25.708 mq.

Pertanto, il rapporto di quantomeno 0,80 tra S.N.V. e S.A. non sarebbe congruo rispetto alle esigenze delle MSV e delle GSV alimentari e dei Centri Commerciali di modo che l'applicazione di tale rapporto imporrebbe una dotazione di parcheggi aggiuntiva decisamente sproporzionata rispetto alle esigenze di tali strutture, dotazione già ampiamente prevista dalla normativa regionale.

Si propone, dunque, di specificare, alla lett. d) dell'art. 17, punto 2.4 delle Norme Generali del PUC adottato con DCC n. 8/2015 che il rapporto di 0,80 S.N.V./S.A. è da riferirsi unicamente alle MSV e GSV non alimentari mentre per le MSV e GSV alimentari così come per i Centri Commerciali il rapporto è di 0,60 S.N.V./S.A..

8. Con la proposta specificazione, il testo dell'art. 17, punto 2.4, lett. c) e d), delle Norme Generali assumerebbe la seguente formulazione:

“[omissis]

e) è inoltre prescritta una dotazione aggiuntiva di spazi destinati alla sosta di motocicli e biciclette nella misura minima di 1/10 della superficie di parcheggio dovuta e, comunque, calcolata su una superficie di parcheggio dovuta non superiore a mq. 2.000;

d) con tali dotazioni si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per la S.A. complessiva dell'attività commerciale a condizione che:

- il rapporto S.N.V./S.A. non risulti inferiore a 0,80 per generi non alimentari e a 0,60

per generi alimentari e Centri Commerciali;

omissis]”.

9. Quanto esposto, Talea Società di Gestione Immobiliare S.p.A. e Coop Liguria s.c.c.:

Chiedono

che in accoglimento delle osservazioni come sopra formulate le lettere c) e d) dell'art. 17, punto 2.4 del PUC adottato siano modificate e integrate come segue:

“[omissis]

c) è inoltre prescritta una dotazione aggiuntiva di spazi destinati alla sosta di motocicli e biciclette nella misura minima di 1/10 della superficie di parcheggio dovuta e, comunque, calcolata su una superficie di parcheggio dovuta non superiore a mq. 2.000;

d) con tali dotazioni si intendono soddisfatte anche le eventuali quantità dovute in base al tipo di intervento edilizio per la S.A. complessiva dell'attività commerciale a condizione che:

- il rapporto S.N.V./S.A. non risulti inferiore a 0,80 per generi non alimentari e non inferiore a 0,60 per generi alimentari e Centri Commerciali;

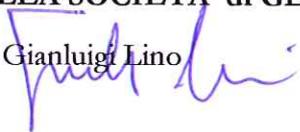
[omissis]”.

Con osservanza.

Genova, 15 giugno 2015

TALEA SOCIETA' di GESTIONE IMMOBILIARE S.p.A

Ing Gianluigi Lino



COOP LIGURIA s.c.c.

Ing Gianluigi Lino

