

of. Colonel Benvenuto
ucci / Gugiaro 16/06/154

**Studio Legale
Vallerga & Partners**

-Associazione Professionale-

COMUNE DI GENOVA DIREZIONE URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI
16 GIU 2015
Prot. N° <u>PEC 133544</u>

AVV. MAURO VALLERGA
AVV. EMILIANO BOTTAZZI
AVV. DANIELA MARTINO
AVV. FILIPPO SCORCUCCHI
AVV. LAURA PARLATO
AVV. ALESSANDRA PIOTTO
AVV. SABRINA PICCARDI
AVV. GINO BENVENUTO
AVV. ELENA FRATERNALI
AVV. DAVIDE D'ARRIGO
AVV. VALENTINA GRONÒ

165

P. IVA 02154070995

Tel. 010/59.55.334-Fax. 010/570.1079
Via Martin Piaggio n. 17 int. 1/A-E
16122- GENOVA
segreteria@studiovallerga.com
segreteria2@studiovallerga.com

DOTT. CORRADO PASTORINO
DOTT.SSA MARGHERITA SANDRE

Genova, 15 giugno 2015

Spett.le

Comune di Genova

Via di Francia, n. 1

16100 GENOVA (GE)

A MEZZO PEC ALL'INDIRIZZO comunegenova@postemailcertificata.it

OGGETTO: Società Sviluppo Genova S.p.A. – OSSERVAZIONI AL PROGETTO
DEFINITIVO DI P.U.C.

OSSERVAZIONI

ex art. 40, comma 3, L. R. n. 36/1997

e art. 79, L.R. n. 36/1997, come modificata dalla L.R. n. 11/2015

nell'interesse della Società **Sviluppo Genova S.p.A.**, con sede in Genova 16122 (GE), Via Martin Piaggio, n. 17/7, in persona del Presidente ed Amministratore Delegato, Franco Floris, il sottoscritto Avv. Mauro Vallerga, del Foro di Genova, con studio professionale in 16122 Genova (GE), Via Martin Piaggio, n. 17 int. 1/A-E, presenta osservazioni al progetto definitivo di P.U.C. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 (elaborati depositati a libera visione del pubblico dal 18 marzo 2015 al 16 giugno 2015).

* * *

I. Dal 29 luglio 2010 l'esponente Società è proprietaria (per acquisto fattone da ERG S.p.A.) di svariati terreni siti in Località Campi, in sponda idrografica destra del Torrente Polcevera, a monte di Corso Perrone (atto a rogito Notaio E

L'area in questione, denominata comunemente "ex Colisa", è stata per diversi anni occupata da impianti per lo stoccaggio di idrocarburi che ERG ha ormai da tempo dismesso, incaricando soggetti terzi dello smantellamento dei serbatoi di carburante e della bonifica del terreno.

Più in particolare, l'intervento di demolizione/bonifica –finalizzato a conferire all'area una futura destinazione produttiva– è stato ultimato a fine 2001 ed in forza di protocollo d'intesa approvato con Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Genova n. 427 del 30 aprile 2003, l'area venne destinata ad autoparco per mezzi pesanti (progetto questo definitivamente abbandonato nel 2005).

Ad oggi l'area è, pertanto, rimasta integralmente inedificata ma permane l'interesse dell'esponente Società ad un suo (si auspica prossimo) sfruttamento economico.

II. L'inquadramento urbanistico di essa può essere così sinteticamente compiuto.

II – 1. Il **P.U.C. vigente**, approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10 marzo 2000, qualifica l'area ex Colisa come “Distretto di trasformazione DT 25 – zona AI 15 depositi petroliferi di Campi” destinandola, principalmente, a “centri intermodali” (SM6) ed, in via complementare, all'insediamento di attività di artigianato/piccola industria (AE5).

II – 2. Il **Progetto preliminare del nuovo P.U.C.**, adottato con D.C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, qualificava l'area *de qua* come “**Distretto di Trasformazione Urbana n. 2.04**”. L'area era graficamente suddivisa in due porzioni, una (più esterna) destinata a “verde” mentre la rimanente porzione risultava “edificabile” e veniva, a sua volta, suddivisa in due Settori. Il Settore 1 destinato, principalmente, ad artigianato minuto, industria, artigianato con esclusione della logistica limitatamente alle attività “*non insalubri di I classe con emissioni inquinanti trascurabili*” ed a quelle “*compatibili con gli ambiti produttivi urbani ed ad emissioni inquinanti limitate*”, servizi pubblici di interesse generale ed, in via complementare, a connettivo urbano e servizi privati. Il Settore 2 aveva invece destinazione principale a residenza, servizi privati, artigianato minuto, industria, artigianato con esclusione della logistica limitatamente alle attività “*non insalubri di I classe con emissioni inquinanti trascurabili*” ed, in via complementare, a connettivo urbano ed esercizi di vicinato.

II – 3. La disciplina dettata dal Progetto Preliminare, sopra illustrata, è stata parzialmente mutata con il **Progetto Definitivo del nuovo P.U.C.** da ultimo adottato con D.C.C. n. 8 del 4 marzo 2015, il quale ne ha altresì mutato la denominazione e la individua ora come

“Distretto di Trasformazione n. 12”, pur mantenendone la medesima localizzazione, e conseguente suddivisione.

In base al Progetto Definitivo, il **Settore 1** è ora destinato, principalmente, ad industria ed artigianato, e nelle Norme di Congruenza in ultimo adottate è stato specificato che possono essere ivi localizzate anche le attività di cui all'art. 12.7.2 delle Norme Generali, ossia attività *“ad emissioni trascurabili, non insalubri o insalubri di seconda classe, ad emissioni limitate, non insalubri o insalubri di seconda classe, di gestione di rifiuti speciali non pericolosi, esclusivamente se complementari e non prevalenti, assentibili con procedura semplificata, ad emissioni limitate, soggette ad autorizzazione alle emissioni, insalubri di prima classe, di gestione rifiuti speciali, assentibili in procedura semplificata”*, depositi e commercio all'ingrosso, servizi pubblici e di interesse generale ed (in via complementare) a funzioni di “connettivo urbano” e servizi privati e di uso pubblico.

Il **Settore 2** è invece destinato, oggi, a residenza, servizi privati e di uso pubblico, industria e artigianato limitatamente alle attività di cui all'art. 12.7 (Lett. “A”) delle N.G., quindi attività *“ad emissioni trascurabili, non insalubri o insalubri di seconda classe, ad emissioni limitate, non insalubri o insalubri di seconda classe, di gestione di rifiuti speciali non pericolosi, esclusivamente se complementari e non prevalenti, assentibili con procedura semplificata”*, depositi e commercio all'ingrosso ed, in via complementare, a connettivo urbano e servizi di vicinato.

III. Laddove peraltro, ed astrattamente, il progetto definitivo del nuovo P.U.C. mantiene la capacità edificatoria dell'area nei termini sopra descritti, alla **TAV. 27 (Livello Pianificazione – 3)** viene tracciato ed evidenziato, all'interno del Distretto 12 *“ex Colisa”* un **esteso perimetro**, qualificato come *“area di esproprio – cantiere relativo ad opere*

infrastrutturali”, destinato ad ospitare il c.d. “Campo Base” del cantiere funzionale alla realizzazione dell'opera pubblica per l'adeguamento del nodo autostradale di Genova (c.d. “Gronda di Ponente”).

Graficamente, detto perimetro va sostanzialmente a “saturare” l'intero Settore 2 e la gran parte del Settore 1 e riprende –verosimilmente– quello tracciato dagli elaborati che compongono il progetto definitivo dell'Opera Infrastrutturale “Gronda di Ponente”, il cui *iter* approvativo si è recentemente concluso con l'emanazione, da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, del Decreto Direttoriale TER_PROG_D_03, Prot. 4236 a data 27 maggio 2015 e la cui adozione ha comportato **l'apposizione, su tale area, di un vincolo preordinato all'esproprio.**

Pur non intendendo prestare acquiescenza alcuna al richiamato Decreto (che ci si riserva di meglio esaminare ed avverso il quale ci si riserva di assumere ogni più opportuna iniziativa), non si può che prendere atto di come **esso, da ultimo, abbia fortemente inciso sulle potenzialità del D.T. n. 12** che, nonostante l'astratta destinazione ad insediamenti artigianali/industriali/residenziali conferita dal “nuovo” P.U.C., resterà, per una porzione significativa e **per effetto dell'apposizione del suddetto vincolo pre – espropriativo,** di fatto sottratta a qualsivoglia possibilità edificatoria.

IV. Per quanto sopra esposto, dunque, la Società Sviluppo Genova si pregia di evidenziare a codesto Comune l'opportunità di modificare la disciplina dettata, dal Progetto Definitivo del PUC, per il Distretto di Trasformazione n. 12, onde consentire l'utilizzo (quantomeno), della “residuale” porzione di esso non attualmente gravata da vincolo pre-espropriativo (e, comunque, di quelle porzioni che eventualmente non dovessero essere concretamente utilizzate per l'opera infrastrutturale), anche in considerazione della sua

“strategica” ubicazione sul territorio comunale e del concreto interesse manifestato, da parte di varie aziende, ad ivi allocare altre attività industriali che possono comportare l’installazione di strutture tecnologiche e impiantistiche (attività che, si segnala, risulterebbero compatibili sia con l’utilizzo dell’area quale Campo Base del cantiere “Gronda” che con l’attuale orografia del sito e con le destinazione urbanistica dell’area già contemplate nel Progetto Definitivo ora in osservazione).

Si insta pertanto affinché codesta Spett.le P.A., onde favorire lo sfruttamento economico delle aree di cui al D.T. n. 12, a migliore specificazione e chiarimento delle disposizioni di cui alle Norme di Congruenza introdotte con il Progetto Definitivo del PUC oggi in itinere, voglia prevedere e consentire l’allocazione, entro l’intero Distretto di Trasformazione n. 12 (e, dunque, anche entro le aree non assoggettate a vincolo pre-espriativo) di altre attività, qualificabili come *“Impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici”*, meglio di cui all’art. 12, punto 7.4, delle Norme Generali del progetto definitivo del P.U.C.

Tale soluzione risulta d’altronde assolutamente compatibile – oltre con le previsioni già contenute nell’elaborato “Norme di Congruenza”, anche con la realizzazione, all’interno del “perimetro” del Distretto di Trasformazione n. 12, del citato “Campo Base”, giacché la realizzazione (prossima) di tale intervento, se da un lato rende le aree direttamente interessate dall’Opera sostanzialmente inutilizzabili, rende le aree “esterne” al perimetro del citato “Campo Base” idonee all’installazione, quantomeno, di altri impianti, *latu sensu* infrastrutturali e/o a carattere tecnologico / industriale, quali quelli enumerati dall’art. 12.7.4 delle Norme Generali.

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO

la Società Sviluppo Genova S.p.A., *ut supra*, per le ragioni sopra ampiamente esposte

CHIEDE

a codesta Amministrazione di emendare i contenuti del Progetto Definitivo del P.U.C. Adottato – Elaborato Norme di Congruenza, segnatamente inserendo, fra le destinazioni d'uso ammesse entro il Distretto di Trasformazione 12 – "Ex Colisa", quelle di cui all'art. all'art. 12, punto 7.4 dell'Elaborato Norme Generali, indispensabili per garantire un residuo sfruttamento dell'area, dopo il recente assoggettamento della stessa (per rilevantissima sua porzione) a vincolo pre-espropriativo, conseguente all'approvazione del progetto definitivo dell'Opera Infrastrutturale "Gronda di Ponente".

Ausplicando nel beneveolo accoglimento della presente istanza/osservazioni, non rilevando peraltro motivi ostativi, rispettosamente si ossequia.

per la Società Sviluppo Genova S.p.A.

Via Martin Poggio, 17/7

16122 GENOVA

C.Fisc. e P.IVA: 03869800108



Avv. Mauro Vallerga

