

eff. Colomita / Antonini  
Inci / De Fomen  
26/06/15

Spett.le Amministrazione,

con la presente si trasmettono in allegato osservazioni al progetto definitivo di PUC e relativi allegati per conto della Società Biasotti Group Srl.

Restando a disposizione per ogni chiarimento si porgono cordiali saluti.

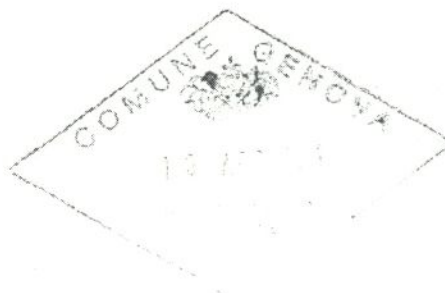
Studio Legale Ivaldi  
Ufficio Segreteria  
Piazza Matteotti, 2/3 B  
16123 Genova  
Tel. 010.868.62.58 - 010.868.64.98  
Fax. 010.869.10.31  
e-mail: info@studiolegaleivaldi.com  
pec: enrico.ivaldi@ordineavvgenova.it

147

# STUDIO LEGALE IVALDI

PIAZZA MATTEOTTI N. 2/3 B - 16123 GENOVA  
TEL. 010.8686258 - 010.8686498 - FAX. 010.8691031  
info@studiolegaleivaldi.com

AVV. ENRICO IVALDI  
AVV. MATTEO LACAGNINA  
AVV. MICHELA PINASCO  
AVV. ILARIA ZAMPARO  
AVV. MASSIMO FICHERA  
AVV. LUIGI TRIGARI  
AVV. ALESSIO POGGIO  
AVV. STEFANO RIDONDELLI  
AVV. CHRISTIAN MERLO  
AVV. VALENTINA VECCHIO  
DOTT. PATR. PAOLO REPETTO  
DOTT. PATR. FRANCESCO MARTINI  
DOTT. DAVIDE COCCO



Al Comune di Genova  
Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica  
Sportello unico per le Imprese  
Via di Francia 1  
16149 Genova

## OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 10 comma 6 della Legge regionale 5 aprile 2012 n. 10

della Società Biasotti Group S.r.l. (CF- P.IVA 03607980103) con sede legale in Genova, Via Di Francia 13, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. Antonio Barba, assistita nel presente atti dall'Avv. Enrico Ivaldi con Studio in Genova, Piazza Matteotti 2/3B come da mandato in calce al presente atto

in relazione

alla Conferenza di Servizi, ex art. 10, comma 3, L.R. 10/2012 e s.m.i. instaurata per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in Via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone (S.U. 228/2014) a parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

Premesso

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

# STUDIO LEGALE IVALDI

---

alla parte del Progetto Definitivo del P.U.C. inerente l'assetto urbanistico della zona di Campi, ricadente nell'Ambito di riqualificazione urbanistico produttivo urbano AR-PU e disciplinata dalla norma speciale n. 54 del Progetto Definitivo del P.U.C..

## Premesse

1. L'esponente è proprietaria della superficie del complesso immobiliare sito in Genova, Via Renata Bianchi n. 44 e n. 76 (Dati Catastali: Sez. Urb: COR, Foglio 78, particella 768, sub 56, 63), il quale è stato acquistato per recuperare e riqualificare l'area in questione (ricadente in Ambito di riqualificazione AR – PU, Settore n. 2 - Lotto 5A come da S.A.U. approvato con D.C.C. n. 115 del 11 ottobre 1999), mediante l'insediamento di un'attività commerciale nel predetto complesso.
2. Attualmente l'assetto urbanistico della zona di Campi non consente alla Società Biasotti Group S.r.l. di insediare nel suddetto complesso immobiliare un esercizio commerciale (nella specie Medie e Grandi Strutture di Vendita), essendo l'area in questione satura in relazione alla potenzialità insediativa di nuove attività commerciali, a causa delle limitazioni stabilite dal relativo P.T.C. per la funzione AE5, le quali impediscono il cambio di destinazione uso in senso commerciale della predetta area, attualmente qualificata come zona industriale a destinazione non commerciale.
3. Le previsioni urbanistiche impediscono pertanto all'esponente di poter ottimizzare l'utilizzo del suddetto complesso immobiliare e compromettono altresì la regolare prosecuzione dell'attività commerciale di Biasotti Group S.r.l. ivi svolta ove sono impiegate 25 persone.
4. Com'è noto all'Amministrazione comunale l'area ove è anche insediato il complesso immobiliare di titolarità di Biasotti Group S.r.l., è stata già oggetto di un progetto edilizio che essendo assentito ha consentito alla Società Torre Campi S.r.l. di realizzare un fabbricato ad uso commerciale /grande struttura di vendita di generi non alimentari a parziale modifica al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011.
5. L'esponente, ritenendo che il progetto formulato da Torre Campi S.r.l. e la richiesta di variazione di destinazione d'uso dell'area in questione fossero adeguati e funzionali ad una



## STUDIO LEGALE IVALDI

---

migliore riqualificazione ed ad un recupero della zona, in data 13 agosto 2014, ha formulato, ai sensi dell'art. 10 comma 6 della Legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, osservazioni alla Conferenza di Servizi instaurata per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., richiedendo al Comune di Genova di rimettere in discussione le previsioni urbanistiche relative all'area della zona di Campi nella quale erano (e sono) collocati anche gli immobili di sua proprietà ed, in particolare, di modificare la disciplina urbanistica della predetta area, sancendone il ruolo e la destinazione commerciale, anche in deroga alle limitazioni previste dalla disciplina vigente (All. 1).

6. Codesta Amministrazione, in considerazione della vocazione commerciale dell'area, con la delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 23 dicembre 2014, ha approvato il progetto presentato da Torre Campi S.r.l. adottando la relativa modifica in itinere al Progetto Preliminare di PUC e, preso atto delle Osservazioni formulate da Biasotti Group S.r.l., ha rilevato tuttavia come la Conferenza dei Servizi indetta per il predetto progetto non potesse *“produrre effetti diversi dall'approvazione del progetto stesso”* (All. 2).

7. Con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015 il Comune ha adottato il Progetto Definitivo del Piano Urbanistico Comunale e, con avviso del 5 marzo 2015, ha disposto la libera visione al pubblico degli elaborati del progetto definitivo del PUC allegati alla deliberazione sopraccitata nonché la possibilità a chiunque ne avesse interesse di presentare osservazioni limitatamente agli aspetti che costituiscono sviluppo e completamento del progetto preliminare di PUC.

8. Dall'esame degli elaborati pubblicati, Biasotti Group S.r.l. ha appreso che l'Amministrazione, anche in accoglimento delle osservazioni presentate a suo tempo dall'esponente, ha ammesso per l'area in questione, la funzione di media e grande struttura di vendita di generi non alimentari nell'area di cui trattasi, inserendo all'uopo la disposizione speciale n. 54 in deroga alle attuali previsioni e limitazioni.

9. Per tali ragioni, l'esponente essendo direttamente inciso dalle previsioni speciali del progetto definitivo di PUC relative all'area 37 – Campi, auspica che l'Amministrazione

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano, voglia confermare le scelte pianificatorie anche in accoglimento delle seguenti

### OSSERVAZIONI

Siccome evidenziato nelle premesse del presente scritto, codesto Comune ha inserito nell'elenco delle norme speciali, la norma n. 54, la quale dispone che, nelle aree e negli immobili esistenti compresi nell'ambito AR-PU (ove ricade anche l'insediamento dell'esponente) appositamente perimetrato nella zona Campi, sia ammessa la Media e Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato e che non si applichino le limitazioni previste dalla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per quanto riguarda il cambio d'uso per l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita di generi non alimentari e di esercizi di Vicinato.

La previsione in questione elimina in buona sostanza le limitazioni previste dal PCT che consente l'insediamento di attività relative alla funzione AE 5 per una quota del 10% della SLU ammessa, per il patrimonio esistente.

Per ciò che direttamente interessa l'esponente, la nuova norma recepisce le considerazioni e le richieste già svolte in sede di osservazioni alla Conferenza di Servizi, instaurata per l'approvazione del progetto presentato dalla Società Torre Campi S.r.l., finalizzate alla modifica della disciplina urbanistica della predetta area, sancendone il ruolo e la destinazione commerciale, anche in deroga alle limitazioni previste dalla disciplina vigente.

Infatti la norma speciale n. 54 relativa alla zona di Campi, recita:

*“Per le aree e gli immobili esistenti compresi nell'ambito AR-PU appositamente perimetrato nella zona di Campi in funzione della trama infrastrutturale, delle condizioni di accessibilità e delle tipologie edilizie e insediative ivi presenti, è confermato il mix funzionale produttivo/commerciale previsto dal progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. n. 92/2011.*

*Sono comprese tra le funzioni principali ammesse: Medie Strutture e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari ed Esercizi di Vicinato.*



## STUDIO LEGALE IVALDI

---

*Non si applicano le limitazioni previste dalla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per quanto riguarda il cambio d'uso per l'inserimento di Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato.*

*Per quanto non espressamente richiamato dalla presente Norma Speciale vige la disciplina dell'ambito di Riqualificazione Urbanistica produttivo urbano (AR-PU)."*

La suddetta norma speciale, escludendo l'applicazione delle "limitazioni previste dalla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per quanto riguarda il cambio d'uso per l'inserimento di Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato", sarebbe idonea a consentire alla Società Biasotti Group S.r.l. di ottenere il cambio di destinazione d'uso in senso commerciale del complesso immobiliare in questione, garantendo alla medesima la possibilità di mantenere in servizio circa 25 dipendenti in quanto la Società BMW, ai fini della proroga del contratto di concessione in uso degli immobili, richiede che i medesimi abbiano destinazione d'uso commerciale.

La nuova norma, pertanto, se confermata in sede di approvazione del Progetto definitivo di PUC, oltre ad essere particolarmente positiva per l'esercizio delle attività commerciali proprie di Biasotti Group S.r.l., si appalesa coerente a sviluppare in senso positivo e significativo il contesto della zona Campi anche in considerazione del fatto che l'area ricadente nell'ambito di riqualificazione AR-PU è libera da vincoli paesaggistici e storici nonché al di fuori della zona esondabile e di quella sottoposta a vincolo idrogeologico.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

Tutto ciò premesso e considerato la Società Biasotti Group S.r.l. insta affinché codesta Spett.le Amministrazione, nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015, voglia

A) confermare il testo della norma speciale n. 54 del Progetto Definitivo del P.U.C. sopra illustrato, e adottare, ove necessario, ogni altra variante urbanistica che consenta alla Società Biasotti Group S.r.l. di insediare sugli immobili di sua proprietà siti in zona Campi, Via Renata Bianchi Via Renata Bianchi 44, 76 (Dati Catastali: Sez. Urb: COR, Foglio 78,

## STUDIO LEGALE IVALDI

---

particella 768, sub 56, 63), un'attività commerciale (nella specie Medie e Grandi Struttura di Vendita di generi non alimentari), nonché di ottenere il cambio della destinazione d'uso per l'inserimento di Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari, anche in deroga alle limitazioni previste dalla disciplina vigente, liberando l'area da ogni eventuale onere e vincolo gravante sul piano procedimentale e sostanziale in relazione alla realizzazione delle suddette attività commerciali.

L'esponente chiede pertanto che l'Amministrazione voglia prendere in considerazione le presenti osservazioni, presentate in prospettiva di collaborazione confidando nel loro accoglimento.

Con riserva di agire in via giurisdizionale per la tutela dei diritti ed interessi della Società, qualora questi potessero ritenersi lesi dalle decisioni adottate a conclusione del procedimento.

Si producono in copia i seguenti allegati:

- 1) Osservazioni presentate da Biasotti Group S.r.l. il 13 agosto 2014 nell'ambito della Conferenza dei Servizi indetta per l'approvazione del progetto di Torre Campi S.r.l.;
- 2) D.C.C. n. 63 del 23 dicembre 2014.

Con osservanza

Genova, 15 giugno 2015

Ayv. Enrico Ivaldi



**PROCURA**

Il sottoscritto Sig. Antonio Barba, na  a qualità di legale rappresentante della Società Biasotti Group S.r.l. (CF- P.IVA 03607980103), con sede legale in Genova, Via Di Francia n. 13, conferisce procura all'Avv. Enrico Ivaldi (CF ) al fine di predisporre e presentare osservazioni in relazione al progetto definitivo di P.U.C. 2015 del Comune di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015. Elegge domicilio presso lo Studio dell'Avv.

Enrico Ivaldi, sito in Genova (16123), Piazza Matteotti n. 2/3B.

Genova, 15/6/2015

Il Legale Rappresentante Signor Antonio Barba

Per autentica

Genova, 15/6/2015

Avv. Enrico Ivaldi



# STUDIO LEGALE IVALDI

PIAZZA MATTEOTTI N. 2/3 B – 16123 GENOVA  
TEL. 010.8686258 - 010.8686498 - FAX. 010.8691031  
info@studiolegaleivaldi.com

AVV. ENRICO IVALDI  
AVV. MATTEO LACAGNINA  
AVV. MICHELA PINASCO  
AVV. ILARIA ZAMPARO  
AVV. MASSIMO FICHERA  
AVV. LUIGI TRIGARI  
AVV. ALESSIO POGGIO  
AVV. STEFANO RIDONELLI  
AVV. CHRISTIAN MERLO  
AVV. VALENTINA VECCHIO  
DOTT. PATR. PAOLO REPETTO  
DOTT. PATR. FRANCESCO MARTINI  
DOTT. DAVIDE COCCO



Al Comune di Genova  
Direzione Urbanistica , S.U.E. e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica  
Sportello unico per le Imprese  
Via di Francia 1  
16149 Genova

## OSSERVAZIONI

**ai sensi dell'art. 10 comma 6 della Legge regionale 5 aprile 2012 n. 10**

della Società Biasotti Group S.r.l. (CF- P.IVA 03607980103) con sede legale in Genova, Via Di Francia 13, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. Antonio Barba, assistita nel presente atti dall'Avv. Enrico Ivaldi con Studio in Genova, Piazza Matteotti 2/3B come da mandato in calce al presente atto

### **in relazione**

alla Conferenza di Servizi, ex art. 10, comma 3, L.R. 10/2012 e s.m.i. instaurata per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in Via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone (S.U. 228/2014) a parziale modifica del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011.

**Premesso**

# STUDIO LEGALE IVALDI

---

## **1. L'esponente e la sua proprietà.**

La Società Biasotti Group S.r.l. è proprietaria della superficie del complesso immobiliare sito in Genova, Via Renata Bianchi 44, 76 – dati catastali: Sez. Urb: COR, Foglio 78, particella 768, sub 56, 63. L'immobile venne acquistato per recuperare e riqualificare l'area e realizzarvi un insediamento commerciale. Tuttavia ad oggi, l'area in questione è qualificata come zona industriale a destinazione non commerciale e ciò ha impedito allo stato all'esponente di poterne ottimizzare l'utilizzo.

Attualmente le aree di proprietà di Biasotti Group S.r.l. sono utilizzate quale struttura a servizio della Società BMW ove sono impiegate 25 persone.

## **2. La procedura di cui alla Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l.**

Dalla presa visione degli atti oggetto del procedimento di cui alla Conferenza di Servizi in questione è emerso che la Società Torre Campi S.r.l. ha presentato un progetto volto alla realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale / grande struttura di vendita di generi non alimentari a parziale modifica al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011.

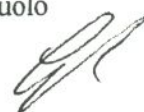
L'immobile in questione si trova ad una distanza di circa 150 m dalle aree di proprietà dell'esponente.

L'esponente, ritiene che il progetto formulato dalla Società Torre Campi S.r.l. e la richiesta di variazione di destinazione d'uso dell'area siano pienamente adeguati e funzionali ad una migliore riqualificazione ed ad un recupero della zona e per tale motivo formulate queste premesse, sottopone quindi al Comune le seguenti

### **OSSERVAZIONI**

1. Si chiede anzitutto che il procedimento in corso abbia l'effetto di rimettere in discussione anche le previsioni urbanistiche relative all'area nella quale sono collocati gli immobili di proprietà dell'esponente che, come detto, si trovano a circa 150 m di distanza rispetto a quelli di proprietà della Società Torre Campi S.r.l.

Si insta in particolare affinché codesta Amministrazione, anche in virtù del principio di parità di trattamento, metta mano alla disciplina dell'area, nella quale si collocano gli immobili di proprietà della Società Biasotti Group e della Società Torre Campi S.r.l. sancendone il ruolo



## STUDIO LEGALE IVALDI

---

e la destinazione commerciale liberandola dagli oneri e vincoli eccessivi che gravano sul piano procedimentale e sostanziale sulla sua attuazione.

L'esponente ha invero necessità di formulare le presenti osservazioni per due ordini di motivazioni:

a) l'attuale destinazione d'uso concessa alle aree ove sono collocati gli immobili di proprietà della Società Biasotti Group non garantisce alla medesima la possibilità di mantenere in servizio circa 25 dipendenti in quanto la Società BMW, ai fini della proroga del contratto di concessione in uso degli immobili, richiede che i medesimi abbiano destinazione d'uso commerciale.

In assenza di una modifica di destinazione d'uso, l'esponente si vedrebbe pertanto costretta ad avviare procedure di licenziamento dei lavoratori attualmente impiegati negli immobili in questione;

b) l'attuale destinazione d'uso concessa alle aree ove sono collocati gli immobili di proprietà della Società Biasotti Group preclude alla medesima l'utilizzo ottimale degli spazi a sua disposizione e qualora venga confermata da codesta Amministrazione, impedirà all'esponente di utilizzarla per finalità commerciali allorché l'attività svolta in tale area sarà trasferita nel compendio di San Benigno, in Via di Francia, come da progetto già presentato a codesta Amministrazione, con evidente danno a livello occupazionale.

\* \* \*

Sulla base delle suesposte considerazioni, la Società esponente, in persona del presidente *pro tempore*, chiede pertanto che il Comune prenda in considerazione le presenti osservazioni, presentate in prospettiva di collaborazione con Codesta Amministrazione, e le accolga.

Con riserva di agire in via giurisdizionale per la tutela dei diritti ed interessi della Società, qualora questi potessero ritenersi lesi dalle decisioni adottate a conclusione del procedimento.

Con osservanza

Genova, 11 agosto 2014

  
Avv. Enrico Ivaldi



# STUDIO LEGALE

---

## PROCURA

Il sottoscritto Sig. Antonio Barba, nato  in qualità di legale rappresentante della Società Biasotti Group S.r.l. (CF- P.IVA 03607980103), con sede legale in Genova, Via Di Francia n. 13, conferisce procura all'Avv. Enrico Ivaldi (CF ) al fine di predisporre osservazioni in relazione al procedimento per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in Via Renata Bianchi/Corso F.M. Perrone. Elegge domicilio presso lo Studio dell'Avv. Enrico Ivaldi in Genova (16123), Piazza Matteotti 2/3B.

Genova, 11 AGOSTO 2014

Il Legale Rappresentante *Signor* Antonio Barba

---

Per autentica

Genova, 11 AGOSTO 2014

Avv. Enrico Ivaldi

---



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE  
URBANISTICA  
**Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-392 del 26/11/2014**

CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011.

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 54 in data 11 dicembre 2014;

Su proposta del Vicesindaco Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini, di concerto con l'Assessore allo Sviluppo Economico ed allo Sportello Unico delle Attività Produttive Francesco Oddone;

**Premesso che:**

- in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997 n. 59, il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 ha conferito funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali;
- in particolare, il Capo IV del sopraccitato Decreto Legislativo 112/98 conferisce ai Comuni "le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie", mediante l'istituzione di uno Sportello Unico;
- in attuazione dei principi organizzativi previsti dal citato Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112, il Consiglio Regionale della Liguria ha approvato la Legge 24 marzo 1999 n. 9, concernente "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale dei compiti e delle funzioni amministrative, conferiti alla Regione dal Decreto Legislativo 31.3.1998 n. 112, nel settore 'sviluppo economico e attività produttive' e nelle materie 'istruzione scolastica e formazione professionale'";



- il Capo V della citata L.R. 9/99, prevede che nei Comuni un'unica struttura sia responsabile dei procedimenti autorizzativi relativi alla localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, rilocalizzazione, riconversione, cessazione e riattivazione di impianti produttivi, intendendosi tali le costruzioni od impianti destinati ad attività industriali, artigianali o commerciali, ivi comprese quelle turistico-ricettive, dirette alla produzione o allo scambio di beni o alla prestazione di servizi individuando procedure semplificate per l'approvazione di progetti inerenti impianti produttivi;

- la legge regionale 10 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - anche in attuazione dell'art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le Attività Produttive), nonché dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 2008 - definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello Sportello Unico per le Attività Produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

- le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.i.m. - trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

- l'articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello Unico per le Imprese comportino l'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

Premesso altresì che:

- in attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi nell'Area Centrale Ligure, approvato con D.C.R. 95/1992, con delibera del Consiglio Comunale n. 115 del 1999, è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi i cui contenuti, relativamente al "lotto 6B" che risultava non essere ancora attuato, sono stati confermati dal SAU approvato con D.C.C. n. 3/2005, e le cui previsioni costituiscono norma di attuazione del PUC vigente;

- in conformità con le indicazioni della sopra richiamata strumentazione urbanistica, sono stati attuati tutti i lotti costituenti l'ambito oggetto del S.A.U., tranne il lotto 6B - compreso tra Corso Perrone e via Renata Bianchi - ove lavori per la costruzione di un fabbricato a destinazione direzionale / commerciale, sono da tempo sospesi, per esigenza della titolare Società Torre Campi S.r.l., riguardante le funzioni da insediare;

- la Torre Campi S.r.l., in data 28.1.2014, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese progetto preliminare, riferito alla costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, ove attivare una grande struttura di vendita di generi non alimentari, comportante modifica in itinere del



Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011, nei termini descritti nella Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- in merito alla suddetta proposta progettuale, avuto riguardo alla favorevole valutazione svolta dagli Uffici del Settore Urbanistica, la Giunta Comunale, con Decisione n. 25 del 20 marzo 2014, ha espresso il proprio consenso all'avvio della Conferenza di Servizi per le motivazioni di seguito riportate:

- sotto il profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato, l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di un'area di cantiere, ove i lavori di costruzione sono stati interrotti da alcuni anni;

- è interesse dell'Amministrazione perseguire la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona di Campi, temperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale per l'attuazione del "lotto 6b", in relazione al quale, a soluzione di annose problematiche viabilistiche della zona, l'Operatore si fa carico di realizzare una rotatoria alla confluenza tra Corso Perrone e Via Renata Bianchi;

Preso atto che:

- la Torre Campi S.r.l., con sede in Genova, via Operai n. 20, iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Genova numero REA 429376, (C.F. e P.I.: 01703660991), con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale Maisons du Monde Italie S.p.A. con sede in Milano, via V. Gioberti n. 1, iscritta alla Camera di commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Milano numero REA 1785551, ha presentato in data 27.6.2014 presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale è stato richiesto avvio di procedimento per l'approvazione del progetto che riguarda la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F. M. Perrone (S.U.228/2014), comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011;

- la realizzazione del suddetto intervento è finalizzata all'attivazione di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (nel settore merceologico dei mobili e complementi di arredo) per la quale la Maisons du Monde Italie S.p.A., in pari data, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese anche istanza finalizzata a conseguire autorizzazione per una S.N.V. di mq. 2.930;

- con lettera prot. n. 192382 del 1.7.2014, è stata convocata per il giorno 16 luglio 2014, in seduta referente, Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. con la Costruzioni S.p.A, anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale Maisons du Monde Italie S.p.A., per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011;

- della convocazione di Conferenza di Servizi è stata data pubblicità secondo le modalità ed i tempi stabiliti dall'art. 10 - comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.i.m., mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 13.7.2014;

- il giorno 16.7.2014 si è tenuta, in seduta pubblica, Conferenza di Servizi istruttoria per l'avvio del procedimento di approvazione del suddetto progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale Maisons du Monde Italie S.p.A., per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011;

- in data 13.8.2014, pertanto entro il termine stabilito dall'articolo 10 – comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.i.m., è pervenuta nota dello Studio Legale Ivaldi che, in nome e per conto della Biasotti Group S.r.l., proprietaria di immobile a destinazione produttiva contraddistinto con i civici 44, 76 di via Renata Bianchi, nel "ritenere il progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. e la richiesta di variazione di destinazione d'uso, pienamente adeguati e funzionali ad una migliore riqualificazione ed al recupero della zona", formula osservazione affinché:

- il procedimento in corso abbia l'effetto di rimettere in discussione anche le previsioni urbanistiche relative all'area nella quale sono collocati gli immobili di proprietà dell'Esponente;

- la Civica Amministrazione, anche in virtù del principio di parità di trattamento, metta mano alla disciplina dell'area ove si collocano gli immobili di Proprietà, sancendone il ruolo e la destinazione commerciale, liberandola dagli oneri e vincoli eccessivi che gravano sul piano procedimentale e sostanziale;

- gli atti della Conferenza di Servizi sono stati altresì pubblicati ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33, avente ad oggetto "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni";

Considerato che:

- trattandosi di progetto per la cui approvazione si rende necessario operare con modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, il procedimento concertativo vede la partecipazione della Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino Servizio Pianificazione Generale e della Regione Liguria Dipartimento Pianificazione Territoriale Urbanistica, al fine di verificare la sussistenza delle condizioni per procedere a modifica della salvaguardia del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011;

- il Comune, nell'ambito della Conferenza di Servizi, è chiamato ad esprimere parere in ordine al progetto, ad adottare modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. 92/2011 ed approvare Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale la Torre Campi S.r.l., nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, assume obbligazioni relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;

- come descritto e posto in evidenza nella Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese del 4.11.2014, sono state acquisite in atti del procedimento le valutazioni ed i pareri di competenza



delle Strutture infra citate che, anche alla luce di documentazione integrativa prodotta dai Richiedenti in corso di istruttoria, hanno formulato pareri favorevoli, come di seguito elencati:

- Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica, con lettera prot. n. 226079/Energia del 29.7.2014;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Risanamento Acustico, con lettera prot. n. 229462/RA del 1.8.2014;
- Ufficio Geologico, con lettera prot. n. 222569 del 25.7.2014;
- Settore Coordinamento Occupazione Spazi Pubblici – Ufficio Accessibilità, con lettera prot. n. 231202 del 4.8.2014;
- Direzione Mobilità - Sviluppo Infrastrutture, con lettera prot. n. 226466 del 30.7.2014;
- Settore Parchi e Verde, con lettera prot. n. 219373 del 23.7.2014;
- Settore Strade, con lettera prot. n. 255017 del 2.9.2014 (avuto riguardo anche al contenuto dei pareri formulati dall’Azienda A.S.Ter. S.p.A. con note prot. nn. 4260 del 21.7.2014 e 4308 del 23.7.2014);
- Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, con lettera del 29.9.2014;
- Relazione Urbanistica in data ottobre 2014, con la quale, nel dare atto della conformità dell’intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, nonché nei confronti del PUC vigente, per le motivazioni nella stessa svolte ed alle quali si fa espresso rinvio, si ritiene sussistano le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione l’approvazione del progetto con modifica in itinere del progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, prevedendo l’inserimento della seguente Norma Speciale nell’art. AR-PU-5 delle norme di conformità:

#### **N. 69 Via Renata Bianchi – Corso Perrone**

E’ consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che saturo la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell’art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L’altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica (cfr. Tavv. 14 e 15). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12). In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all’assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell’ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.

Considerato inoltre che:



- il Municipio VI Medio Ponente, con propria Deliberazione Consiliare n. 8 del 29 settembre 2014, ha espresso all'unanimità parere favorevole;
- per effetto della realizzazione dell'intervento proposto, senza ulteriore consumo di suolo, sarà dato completamento al processo urbanizzativo della zona di Campi, completandone l'assetto prefigurato sin dagli inizi degli anni '90 dal Piano Territoriale degli Insediamenti dell'Area Centrale Ligure, approvato con D.C.R. 95/1992;
- come risulta dalla Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari nel lotto compreso tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi risulta essere funzionalmente ammessa sia dal P.U.C. vigente, che fa salva la norma pre vigente rinvenibile nello Schema di Assetto Urbanistico della Zona di Campi, sia dal progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, che indica Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo - Urbano (AR-PU) le cui Norme di Conformità, comprendono le Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari tra le funzioni principali;
- la modifica al Progetto Preliminare di PUC in itinere, sottesa all'approvazione del progetto, comporta l'individuazione con apposito perimetro e numero identificativo di un ambito con disciplina urbanistica speciale nel contesto di quelli previsti dalla norma AR-PU definiti "Ambiti con disciplina urbanistica o paesaggistica speciale" ove vengono definiti: l'attribuzione di una potenzialità edificatoria specifica identificata nella Superficie Agibile e nella Superficie Netta di Vendita definita dal progetto, la definizione di un'altezza massima attraverso il rinvio al progetto edilizio e di distanze inferiori ai 5 mt dai confini con le strade pubbliche al contorno; aspetti progettuali e parametri specifici connessi all'attuazione di previsioni urbanistiche di dettaglio che non possono diversamente trovare specifica corrispondenza nella disciplina del nuovo P.U.C.;
- sotto il profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato, l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di un'area di cantiere, ove i lavori di costruzione sono stati interrotti da alcuni anni;
- è interesse dell'Amministrazione perseguire la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona di Campi, temperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale per l'attuazione del "lotto 6B", in relazione al quale la Torre Campi S.r.l., nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, a soluzione di annose problematiche viabilistiche della zona, assume obbligazioni relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;
- la modifica in itinere al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. n. 92/2011, sottesa all'approvazione del progetto, non risulta essere riconducibile a nessuna delle ipotesi formulate dalla D.G.R. 223/2014; tuttavia gli uffici hanno proceduto secondo la check-list degli elementi e componenti di riferimento per l'applicazione della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui alla nota della Provincia di Genova n. 46733 del 9.5.2014, non riscontrando le condizioni per l'assoggettamento del Progetto a Valutazione Ambientale Strategica;



- trattandosi dell'insediamento di una grande struttura di vendita di generi non alimentari, in lotto di completamento del processo urbanizzativo degli ex insediamenti produttivi di Campi, compreso tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi, ove la funzione è ammessa sia dal P.U.C. vigente, sia dal progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, la sua localizzazione risulta essere coerente con le indicazioni della D.C.R. 31/2012, avente ad oggetto "Disciplina relativa alla programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni - Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1 e s.i.m.", della quale con D.C.C. 30/2013 è stata svolta ricognizione e presa d'atto degli effetti sul PUC vigente e sul progetto Preliminare di PUC;

- con la suddetta delibera è stato infatti in particolare rilevato che, sia il P.U.C. vigente che il P.U.C. adottato, hanno previsto, nell'ambito della disciplina di zona, nonché degli Ambiti e dei Distretti di Trasformazione, le indicazioni per la valutazione di compatibilità delle aree rispetto all'insediamento di grandi Strutture di vendita, Centri Commerciali, Aggregazioni di singoli esercizi, Parchi Commerciali e Distretti Commerciali Tematici;

- la modifica in itinere al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, non comporta motivi di interferenza o incompatibilità con il parere formulato dalla Regione Liguria - ex art. 39 L.R. 36/97 - di cui al Voto del CTR- Adunanza Generale n. 77/2012, recepito nella relativa deliberazione della Giunta Regionale n. 1468 del 30.11.2012, trattandosi di progetto conforme al vigente PUC, atteso che questo non interferisce con regimi incompatibili del PTCP (TU) né con altre previsioni dei vigenti PTC regionali (ACL e Costa), né comporta modifiche al progetto preliminare di PUC che siano state oggetto di rilievo da parte della Regione per gli altri profili oggetto del predetto parere;

- la modifica in itinere al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, non comporta altresì interferenza o incompatibilità con il parere motivato espresso dalla stessa Regione ai fini VAS, recepito nella relativa Deliberazione Giunta Regionale 1280 del 26.10.2013;

- il Comune, conseguentemente, ha assunto il Provvedimento di C.C. 6/2014 in merito alle osservazioni concernenti, tra gli altri argomenti, quelli riferiti alla "Qualità dell'aria ed alla mobilità", rinviando agli studi ed elaborazioni del PUM e relazione allegata "Controdeduzioni in merito alla relazione istruttoria n. 27 del 9/10/2012 allegata alla DGR 1280 del 2012" e prevedendo, contestualmente all'approvazione del PUC, di predisporre il Piano urbano del traffico (PUT), secondo le modalità e le finalità previste dal nuovo codice della strada.

- per quanto concerne valutazioni concernenti la localizzazione di grandi strutture di vendita si richiamano altresì i contenuti :

- della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17.12.2012 "Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni - legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1" la quale ha normato la materia prevedendo, nel caso in cui si realizzino strutture commerciali di media e grande dimensione, la redazione di valutazioni trasportistiche, nonché la determinazione del flusso veicolare di picco.

- della Delibera della Giunta Comunale n. 352/12, con la quale sono stati approvati i primi "Quaderni della mobilità", documenti di tipo operativo che forniscono già da ora prescrizioni di dettaglio tematiche, che faranno parte del "Regolamento viario" e con la quale sono state approvate "Linee

guida per la redazione delle verifiche di impatto trasportistico”, definendo i contenuti e le modalità di redazione che i proponenti gli interventi urbanistici sono tenuti a presentare nella fase di presentazione dei progetti. Verifiche che, se non già previste da altre norme, sono prescrittive per tutti gli interventi che comportino la realizzazione di parcheggi o di insediamenti con funzioni attrattivi di traffico.

il progetto presentato dalla Torre Campi s.r.l., è corredato da “ Studio di Impatto Trasportistico “ - redatto secondo le normative e riferimenti sopra richiamati – dalle risultanze del quale si può affermare che l’impatto sullo stato del traffico generato dalla nuova grande struttura di vendita di generi non alimentari, risulta conforme alle norme ed alla rete stradale esistente, anche grazie all’inserimento di una rotatoria alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi, in grado di servire efficacemente la mobilità generata dall’insediamento in progetto, mantenendo buoni livelli di servizio, come riconosciuto dalla Direzione Mobilità che in merito ha espresso favorevole valutazione con parere protocollo 226466 del 30.7.2014;

Vista l’istanza presentata dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A. ed anche in nome e per conto dell’Utilizzatore finale Maisons du Monde Italie S.p.A. in data 27.6.2014, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il verbale della seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi - ai sensi dell’art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. tenutasi in data 16.7.2014, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione svolta dallo Sportello Unico per le Imprese in data 4.11.2014, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le valutazioni ed i pareri espressi dai sopra elencati Settori ed Uffici, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il parere espresso dal Municipio VI Medio Ponente, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visti gli elaborati cartografici e normativi e la Relazione Urbanistica dell’ottobre 2014, concernenti la proposta di modifica al Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011, predisposte dal Settore Urbanistica, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l’Atto d’Impegno, sottoscritto in data 13.11.2014 dalla Torre Campi S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Paolo Torrente - registrato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Genova 2 il 19.11.2014 n. 11774 Serie 1T – con cui la stessa assume impegno a sottoscrivere Convenzione con il Comune di Genova con il quale, nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l’odierno progetto, assume obbligazioni relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;



Vista l'osservazione - ex art. 10 comma 6 della L.R. 10/2012 e s.i.m., della Biasotti Group S.r.l. pervenuta in data 13.8.2014, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ed in ordine al contenuto della quale si contro deduce:

- la Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, è stata convocata ricorrendo le condizioni indicate all'art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. e non può produrre effetti diversi dall'approvazione del progetto stesso;

- la variante non è sottesa al cambio della destinazione d'uso, in quanto nel lotto di intervento la funzione grandi strutture di vendita di generi non alimentari risulta essere ammessa, sia dal PUC vigente, sia dal Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

Ritenuto che ricorrano le condizioni per:

a) esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, progetto che risulta composto dalla seguente documentazione tecnico, grafica e descrittiva:

**- RELAZIONI:**

- 1) - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA;
- 2) - RELAZIONE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE;
- 3) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 4) - RELAZIONE *Nuova Rotonda Ed Aree Pertinenziali* + ILLUMINOTECNICA (Rev.B) ;
- 5) - RELAZIONE SULL' IMPATTO TRASPORTISTICO
- 6) - NOTA SU RISPONDEZZA DEL PROGETTO ALLA D.C.R. N° 31/2012;
- 7) - RELAZIONE GEOLOGICA ESECUTIVA
- 8) - RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA L. 10/91;
- 9) - RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI;
- 10) - RELAZIONE REQUISITI ENERGETICI;
- 11) - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - NUOVA ROTATORIA ED AREE LIMITROFE;

**- DICHIARAZIONI:**

- 1) - CERTIFICAZIONE FATTIBILITÀ STATICA;
- 2) - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLA NORMATIVA SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, AI SENSI ART. 1 - COMMA 4 DELLA L.13/89;

- 3) - AUTOCERT. DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE NORME IGIENICO SANITARIE;
- 4) - DICHIARAZIONE TERRE E ROCCE DA SCAVO;

**ELABORATI GRAFICI :**

- Tav. 01) - Stralci Planimetrici;
- Tav. 02) - Rilievo dello Stato Attuale;
- Tav. 03) - Rilievo dello Stato Attuale con ubicazione nuovo intervento;
- Tav. 04-C) - Planimetria. Generale delle Sistemazioni esterne e viabilità
- Tav. 05-B) - Nuova Rotatoria e Spazi Pertinenziali;
- Tav. 06-C) - Pianta Piano Autorimessa - LIVELLO -2 ;
- TAV. 07-C) - Pianta Piano Autorimessa - LIVELLO - 1 ;
- TAV. 08-C) - Pianta Piano Terra
- TAV. 09-C) - Pianta Piano Primo
- TAV. 10-C) - Pianta Piano Secondo
- TAV. 11-B) - Pianta Piano Copertura ;
- TAV. 12) - Sezione A - A ;
- TAV. 13) - Sezione B - B ;
- TAV. 14) - Prospetti Nord ed Est ;
- TAV. 15) - Prospetti Sud ed Ovest ;
- TAV. 16) - Computo Generale delle Superfici ;
- TAV. 17) - Computo Superfici Grande Superficie di Vendita;
- TAV. 18) - Nuova Rotatoria e Spazi Pertinenziali - schema segnaletica;

b) adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 3 della Legge regionale 5 aprile 2012 e s.i.m., modifica in itinere al Progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2014, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. AR-PU-5 delle norme di conformità:

**N. 69 Via Renata Bianchi – Corso Perrone**

E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica ( cfr. Tavv. 14 e 15 ). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12) In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.;



c) approvare, per i motivi espressi in premessa, l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 13.11.2014 dalla Torre Campi S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Paolo Torrente - registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Genova 2 il 19.11.2014 n. 11774 Serie 1T - con cui la stessa assume impegno a sottoscrivere Convenzione con il Comune di Genova con la quale, nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, assume obbligazioni relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;

d) controdedurre all'osservazione - ex art. 10 comma 6 della L.R. 10/2012 e s.i.m. - della Biasotti Group S.r.l., pervenuta in data 13.8.2014:

- la Conferenza di Servizi, per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A. anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, è stata convocata ricorrendo le condizioni indicate all'art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. e non può produrre effetti diversi dall'approvazione del progetto stesso;

- la variante non è sottesa al cambio della destinazione d'uso, in quanto nel lotto di intervento la funzione grandi strutture di vendita di generi non alimentari risulta essere ammessa sia dal PUC vigente sia dal Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

e) stabilire che, all'atto dell'adozione del progetto definitivo di PUC, dovrà essere verificata la coerenza delle previsioni dell'ambito in esame con i contenuti urbanistici approvati con il presente provvedimento e conseguente allineamento della relativa disciplina urbanistica;

Visto l'articolo 10 – comma 3 della L.R. 5 aprile 2012 n 10 e s.i.m.;

Visti inoltre:

- il D.P.R. n.380/2001 e s.i.m.;
- la Legge Regionale n.25/1995 e s.i.m.;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con D.C.P.1/02;
- la Legge Regionale n.16/2008 e s.i.m.;
- il PUC, approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000 e successive varianti;
- il Progetto Preliminare di PUC, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997, adottato con Delibera del Consiglio Comunale numero 92 del 7.12.2011;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ra-



gioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

1) di esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l. con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons du Monde Italie S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone, comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011;

2) di adottare, conseguentemente, la modifica in itinere al Progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2014, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. nell'art. AR-PU-5 delle norme di conformità:

**N. 69 Via Renata Bianchi – Corso Perrone**

E' consentita la realizzazione di un edificio pari a 4.017,50, mq di S.A., che satura la potenzialità edificatoria del lotto di intervento, destinato ad ospitare una Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, pari a 2.930 mq di SNV e dei relativi parcheggi pertinenziali, così come previsto dal progetto SU 228/14 presentato da Torre Campi S.r.l., e Costruzioni S.p.A., da approvare in applicazione dell'art. art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012. L'altezza massima ammissibile del nuovo edificio è quella definita dal progetto rispetto al livello del marciapiede che lo separa dalla viabilità pubblica (cfr. Tavv. 14 e 15). Parimenti le distanze del nuovo edificio dai confini con i marciapiedi delle strade pubbliche che si sviluppano attorno al lotto di intervento, sono quelle che desumono dal progetto (cfr. Tavv. 08 e 12) In fase esecutiva, ferme restando le quantità massima di S.A e di S.N.V., sono ammesse contenute variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino modifiche all'assetto planivolumetrico e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti sviluppati in sede di progettazione esecutiva e volti a garantire migliore funzionalità alla struttura. Ad intervento ultimato sarà applicabile la disciplina dell'ambito AR-PU, nel rispetto delle Norme Generali del nuovo P.U.C.;

3) di approvare, per i motivi espressi in premessa, l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 13.11.2014 dalla Torre Campi S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Paolo Torrente - registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Genova 2 il 19.11.2014 n. 11774 Serie 1T – con cui la stessa assume impegno a sottoscrivere Convenzione con il Comune di Genova con la quale, nel rinunciare al rimborso della differenza tra quanto corrisposto al Comune di Genova, in termini di contributo di costruzione riferito a precedente progetto riguardante lo stesso lotto e quanto dovuto per l'odierno progetto, assume obbligazioni, relative alla progettazione esecutiva e realizzazione di opera di urbanizzazione primaria, riferita ad una rotatoria sulla strada pubblica alla confluenza tra Corso F.M. Perrone e via Renata Bianchi;

4) di contro dedurre all'osservazione - ex art. 10 comma 6 della L.R. 10/2012 e s.i.m., della Bia-sotti Group S.r.l., pervenuta in data 13.8.2014:

- la Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla Torre Campi S.r.l., con la Costruzioni S.p.A., anche in nome e per conto dell'Utilizzatore finale "Maisons Du Monde Italie S.p.A.", per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Renata Bianchi/corso F.M. Perrone comportante modifica in itinere del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, è stata convocata ricorrendo le condizioni indicate all'art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. e non può produrre effetti diversi dall'approvazione del progetto stesso;

- la variante non è sottesa al cambio della destinazione d'uso, in quanto nel lotto di intervento la funzione grandi strutture di vendita di generi non alimentari risulta essere ammessa sia dal PUC vigente sia dal Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011;

5) di stabilire che all'atto dell'adozione del progetto definitivo di PUC dovrà essere verificata la coerenza delle previsioni dell'ambito in esame con i contenuti urbanistici approvati con il presente provvedimento e conseguente allineamento della relativa disciplina urbanistica;

6) di stabilire che il titolo abilitativo edilizio, relativo alla realizzazione dell'intervento, sarà rilasciato qualora si raggiunga il consenso unanime degli Enti e delle Amministrazioni che partecipano alla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle forme di assenso dagli Stessi manifestati nell'ambito dell'espletamento delle procedure di cui all'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.i.m.;

7) di dare mandato allo Sportello Unico per le Imprese di curare gli adempimenti relativi alla conclusione del procedimento di approvazione del progetto;

8) di dare mandato al Settore Gare e Contratti per gli adempimenti di competenza, ivi compresi eventuali opportuni adeguamenti di natura tecnico giuridica al testo della Convezione;

9) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

10) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000.





COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 18 0	Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-392 DEL 26/11/2014
--------------------------	---

**OGGETTO:** CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. CON LA COSTRUZIONI S.P.A., ANCHE IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE FINALE "MAISONS DU MONDE ITALIE S.P.A.", PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA RENATA BIANCHI/CORSO F.M. PERRONE (S.U.228/2014), COMPORTANTE MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. N. 92/2011. PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, MODIFICA IN ITINERE DEL PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.C., ADOTTATO CON D.C.C. 92/2011, APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO, SOTTOSCRITTO DALLA TORRE CAMPI S.R.L. IN DATA 13.11.2014, A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE - EX ART. 10 COMMA 6 DELLA L.R. 10/2012 E S.I.M. - PRESENTATA DALLA BIASOTTI GROUP S.R.L.

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

Istanza presentata da Torre Campi S.r.l. con Costruzioni S.p.A. in nome e per conto di Maisons du Monde Italie S.p.A. in data 27.6.2014
Verbale seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi in data 16.7.2014
Relazione svolta dallo Sportello Unico per le Imprese in data 4.11.2014
Parere Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica, prot. n. 226079/Energia del 29.7.2014
Parere Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Risanamento Acustico, prot. n. 229462/RA del 1.8.2014
Parere Ufficio Geologico, prot. n. 222569 del 25.7.2014
Parere Settore Coordinamento Occupazione Spazi Pubblici – Ufficio Accessibilità, prot. n. 231202 del 4.8.2014
Parere Direzione Mobilità - Sviluppo Infrastrutture, prot. n. 226466 del 30.7.2014
Parere Settore Parchi e Verde, prot. n. 219373 del 23.7.2014
Parere Settore Strade, prot. n. 255017 del 2.9.2014
Parere Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, con lettera del 29.9.2014
Parere espresso dal Municipio VI Medio Ponente, Deliberazione Consiliare n. 8 del 29 settembre 2014
Relazione Urbanistica in data ottobre 2014 e relativo allegato grafico
Atto d'Impegno, sottoscritto in data 13.11.2014 dalla Torre Campi S.r.l. comprensivo del testo della Convenzione con il Comune di Genova e relativi allegato A, allegato B e allegato C
Osservazione - ex art. 10 comma 6 della L.R. 10/2012 e s.i.m., della Biasotti Group S.r.l. pervenuta in data 13.8.2014

Il Dirigente  
[Arch. Ferdinando De Fornari]

Documento Firmato Digitalmente