

234

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
16 GIU 2015
194 179
SERV. URBANISTICA

16 GIU. 2015
ARRIVO
URBANISTICA

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANIS
SUE E GRANDI PROGE
17 GIU 2015
Comune di Genova
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica PC

Osservazioni al progetto definitivo di PUC adottato con delibera c.c. n. 8/2015 a sensi dell'art. 40 L.R. n. 36/1997

I sottoscritti Salati Angelo nato [redacted] la Armando Salati S.p.A. (P.I. 01331010155) con sede in Milano, Via dei Piatti 2, in persona del suo legale rappresentante Geom. Pier Giorgio Salati (ed Ufficio tecnico in Genova, Via XX Settembre 1/10)

Premesso che

a) Il Sig. Salati Angelo è proprietario di un appezzamento di terreno avente superficie di mq. 10.560 in Genova, quartiere di S. Teodoro, dalla Via all'Asilo Davide e Delfino Garbarino e dalla Via Forlì, come risulta dall'atto del notaio Boggiano [redacted]

[redacted] individuato al N.C.T. foglio 30 mappale n. 131 - 341.

b) La Salati Armando S.p.A. è proprietaria di una porzione di terreno confinante alla proprietà di Salati Angelo, avente superficie di circa mq. 3.140 ed acquistato con atto notarile sottoscritto dal Notaio Boggiano [redacted] nonché dei sedimi della strada privata di accesso dalla Via all'Asilo Davide e Delfino Garbarino e della stessa Via Forlì, individuato al NCT al foglio 30 map. 2, 239 e 274.

c) Dette aree, costituenti un *unicum* con il parco di Villa Rosazza, oggi pubblico, sono sempre state assoggettate dagli strumenti urbanistici che si sono succeduti a vincoli di destinazione pubblica nonostante la scadenza di qualsiasi termine, non è stato previsto e/o corrisposto ai proprietari alcun idennizzo.

d) Dette aree, in oggi si presentano come gerbide, insuscettibili di qualsiasi concreta utilizzazione, anche a fini ricreativi, ma necessitanti di gravosi interventi conservativi della loro situazione statica e della loro sistemazione.

e) Nel p.p. di PUC adottato nel 2011 detta area è stata inserita tra le aree vincolate per servizi pubblici di elevato valore paesaggistico.

f) La osservazione presentata della proprietà è stata parzialmente accolta dal Consiglio Comunale (scheda 854), modificando la classificazione dell'area e confermandola in ambito AC-VU, senza, peraltro, alcun

sostanziale approfondimento, analisi e/o mutazione sulle ragioni poste dalla proprietà a fondamento della osservazione medesima in considerazione della morfologia e funzione dell'area, delle previsioni urbanistiche susseguitesi nel tempo e dei vincoli introdotti, della sua concreta inutilizzabilità per qualsiasi funzione e/o attività suscettibile di produrre quanto meno le utilità necessarie per consentirle la conservaizone e la messa in sicurezza.

g) In coerenza, nel p.d. di PUC essa è stata ricompresa in ambito AC-VU, le cui norme generali reiterano le problematiche e le criticità dalla proprietà posta alla base delle osservazioni sul p.p. di PUC, presentate nel 2012, senza dar risposta coerente ad esse.

In tale situazione i proprietari ritengono di valersi – come una volta – del rimedio previsto dall'art. 41 L.R. n. 36/1997 al fine di svolgere le seguenti osservazioni.

1) In via preliminare si rileva che la nuova osservazione deve ritenersi procedibile in considerazione:

a) della diversità di previsione relativa all'area tra il p.p. di PUC adottato nel 2011 e quella del p.d. adottato nel 2015;

b) del solo parziale accoglimento della osservazione con la scelta comunale di un'alternativa non soddisfacente dell'interesse della proprietà come sopra rappresentato.

2) Per sintesi si richiamano – proprio per quelle carenze di analisi di istruttoria di motivazione e di soluzione segnalate dalla proprietà nelle osservazioni del 2012 – le argomentazioni e le conclusioni rassegnate in dette osservazioni, che hanno trovato solo parziale formale accoglimento, senza che l'alternativa prescelta sia in alcun modo soddisfacente degli interessi rappresentati.

3) Occorre infatti rappresentare sotto altro profilo le ragioni che la proprietà ritiene stiano alla base di una legittima richiesta di attribuzione all'area di un regime eventualmente anche speciale idoneo a risolvere le criticità e le problematiche dell'area medesima.

Si ribadisce, infatti:

i) che si tratta di una ampia area libera, originariamente costituente un *unicum* con la porzione di parco di Villa Rosazza, oggi pubblico, in un ambito edificato, allo stato gerbido e funzionalmente inutilizzabile in via autonoma;

ii) che su tale area gli strumenti urbanistici, che si son succeduti, hanno imposto vincoli espropriativi e/o limitazioni funzionali tali da rendere concretamente non praticabile alcuna sua utilizzazione con effetto sostanzialmente espropriativo;

iii) l'area costituiva e principalmente è suscettibile di costituire un *unicum* con il parco di Villa Rosazza, oggi aperto al pubblico;

iv) l'area per la sua conformazione e per la sua situazione richiede interventi di presidio e di conservazione assai onerosi.

In tale quadro, in considerazione anche della penalizzazione subita nel tempo, la proprietà ha richiesto e anche in questa sede e in questa occasione richiede che lo strumento urbanistico generale contenga per l'area – anche, se del caso, mediante norma speciale – previsioni che le consentano nell'ambito della funzione di interesse pubblico generale utilizzazioni funzionali (e relativi interventi) compatibili con una loro utile gestione, anche in funzione della possibilità del mantenimento della fruizione pubblica in situazione di sicurezza per l'incolumità pubblica e privata.

Quanto sopra fino al limite di utilizzare lo strumento speciale della "*dicatio ad patriam*", nel caso in cui al regime pubblicistico di funzione corrisponda l'accollo dei costi di messa in sicurezza e conservazione.

Con osservanza

Genova, 15 Giugno 2015



Armando Salati S.p.A

Angelo Salati

