

Al Signor Sindaco
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante n. 10
16121 Genova



comunegenova@postemailcertificata.it

Osservazioni

ex art. 40 comma 3 L. reg. n. 36/97

della Soc. Sogegross S.p.a., con sede in Genova, Lungo Torrente Secca n. 3, in persona del procuratore speciale Signor Antonio Mantero,

al progetto definitivo di P.U.C.

approvato con deliberazione del Consiglio comunale 4 marzo 2015 n. 8, nella parte relativa alla disciplina del compendio commerciale di via Bertolotti (disciplinato dal P.R.U. di Cornigliano).

* * *

Con Accordo di Programma ex art. 27 L. n. 241/90 e s. m., sottoscritto il 7 agosto 1998, è stato approvato il Programma di Riqualficazione Urbana (P.R.U.) relativo all'area dell'ex Cotonificio Cornigliano, successivamente aggiornato e rimodulato, previa approvazione di tutte le amministrazioni competenti, con deliberazione della Conferenza dei Servizi deliberante del 10 giugno 2009.

SOGEGROSS S.p.a. ha acquistato, in data 31 ottobre 2011, dal Cotonificio di Cornigliano Ligure s.r.l., l'area edificabile posta in fregio alla via Umberto Bertolotti, della consistenza catastale di metri quadrati cinquemilaseicentonove, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla Sez. COR, foglio 79, mappale 931, sulla base del presupposto essenziale della possibilità di ivi

realizzare ed insediare un complesso a destinazione commerciale -come previsto nel P.R.U. sopra citato- costituito da una media struttura di vendita al dettaglio di almeno 1452 mq. per la vendita di generi alimentari e non alimentari, in conformità al progetto approvato dalla Conferenza dei Servizi in sede referente in data 20 maggio 2005, dal Consiglio Comunale con Delibera n. 15/2007 in data 2 febbraio 2007, infine dalla medesima Conferenza dei Servizi in sede deliberante in data 10 giugno 2009.

Il progetto così approvato prevede la realizzazione di un complesso su tre livelli: il piano seminterrato destinato a parcheggio, il piano rialzato destinato in parte a magazzino e in parte a media struttura di vendita alimentare, con s.n.v. di mq. 1452 da trasferimento (cfr. Art. 25.1.3 della Convenzione n. 36059 Rep. e n. 19742 Racc. Notaio Andrea Fusaro di Genova) ed il piano copertura destinato a parcheggio.

Nell'anno 2013 il Provvedimento Dirigenziale - Direzione Ambiente, Ambiti Naturali e Trasporti Servizi Acqua e Rifiuti - Prot. Generale n. 0077310/2013, Atto n. 3295, allegato alla "*Certificazione di avvenuta bonifica dei terreni area ex Cotonificio Ligure di Cornigliano, Via Bertolotti 8 nel Comune di Genova*", Prot. n. 78554 del 23 luglio 2013 della Provincia di Genova, ha prescritto, tra le altre cose, in relazione al suddetto sito, **l'inedificabilità nell'area de quo di locali interrati e seminterrati.**

In ragione di quanto sopra, per motivi non opponibili a SOGEGROSS S.p.a., in alternativa al far valere taluni diritti conseguenti e/o connessi agli obblighi assunti dal Cotonificio di Cornigliano Ligure s.r.l., anche per evitare l'abbandono dell'iniziativa imprenditoriale, si è reso necessario ricercare una soluzione per il recupero dei posti auto allocati al previsto piano seminterrato, al fine di poter ottemperare alla normativa urbanistico-edilizia e commerciale vigente.

Tale soluzione consiste nel ricollocare i parcheggi pertinenziali previsti al piano seminterrato in parte al posto di quelli standard, previsti in superficie, ed in altra parte, per mq. 400, in una porzione d'area (parte del mapp. 975 del foglio n. 79 Sez. COR) che Sogegross ha acquistato, con atto 29 gennaio 2015, dalla Società per Cornigliano s.p.a. (previo parere favorevole del Comune di Genova).

Sogegross si è quindi dichiarata disponibile a realizzare i parcheggi pubblici sulla restante porzione del mapp. 975 rimasta di proprietà della Società per Cornigliano (ma destinata ad essere riacquisita dal Comune di Genova) a scomputo degli oneri di urbanizzazione. E' invece venuta meno la disponibilità delle aree a standards che la Società avrebbe dovuto cedere al Comune e che invece è costretta ad adibire a parcheggio di pertinenza dell'esercizio commerciale (mentre, come già detto, il parcheggio pubblico verrebbe realizzato dalla scrivente -a scomputo oneri- sull'adiacente area già pubblica).

La nuova ipotesi progettuale (conseguenza necessitata della citata prescrizione provinciale) è già stata sottoposta agli uffici comunali che (nota del Settore Urbanistica 13 giugno 2013 n. 193594), preso atto dalla conformità della stessa al P.T.C.I.P., ha ritenuto invece opportuno procedere alla modifica del P.U.C. in itinere -secondo la nuova configurazione prefigurata e condivisa- quanto all'aggiornamento del bilancio dei servizi ed alla contestuale possibilità di ricorrere all'istituto della monetizzazione relativa alle aree di standards che la scrivente non è più in grado di soddisfare nella sua proprietà a causa della mutata situazione conseguente al divieto imposto dalla Provincia.

Si chiede quindi che, ferma restando la disciplina dell'area attualmente in proprietà della Soc. per Cornigliano (SIS -S. compatibile con la realizzazione del parcheggio pubblico a carico della scrivente Società), sia adeguato il bilancio degli standard pubblici (eliminando quelli a carico dell'insediamento commerciale in oggetto) relativamente alla disciplina del P.R.U. di Cornigliano recepita dal P.U.C. (e comunque alla disciplina AR-UR ora assegnata all'area interessata dal progettato insediamento commerciale) e, ove necessario (e ove non già consentito in virtù della previsione di cui all'art. 9 delle Norme Generali del P.U.C.), sia ammessa la possibilità di soddisfare gli standard non più reperibili nel comparto A del P.R.U. attraverso la monetizzazione della quantità di aree necessaria per l'intervento della scrivente.

* * *

Si confida quindi nell'accoglimento della presente osservazione intesa ad adeguare la disciplina del

P.R.U. di Cornigliano recepito dal P.U.C. e comunque la disciplina del P.U.C. stesso alla mutata situazione determinata dal divieto imposto dalla Provincia di Genova di realizzare parcheggi interrati, consentendo all'occorrenza la monetizzazione degli standards mancanti per la realizzazione del fabbricato commerciale della scrivente.

Con osservanza.

Genova, 16 giugno 2015

Soc. Sogegross S.p.a.

Il Procuratore

Antonio Mantero


SOGEGROSS S.p.A.
Lungotorrente Secca, 3a
16163 Genova
C.Fisc./P.IVA: 01226470993